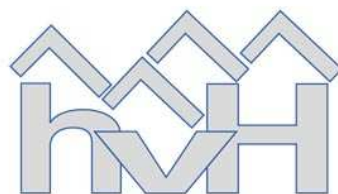


Prestatieafspraken 2020

De Bouwvereniging, Huurdersvereniging Harlingen en Gemeente Harlingen



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
1. Betaalbaarheid	4
2. Duurzaamheid	5
3. Transitie van woningen	7
4. Kwalitatief goed en passend woningbezit.....	8
5. Ontwikkeling woningvoorraad	11
6. Leefbaarheid.....	12
7. Doelgroepenbeleid	13
8. Maatschappelijk vastgoed.....	15
9. Financiële paragraaf.....	16
10. Actiematrix prestatieafspraken 2020	19
11. Ondertekening prestatieafspraken	20

Inleiding

In dit document Prestatieafspraken 2020 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 toekomstige 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 2020 is verwoord. In een driepartijenoverleg zijn daarna de ambities onder leiding van een onafhankelijk procesbegeleider doorgesproken.

De kernambitie van De Bouwvereniging is betaalbaar wonen. De gemeente Harlingen en Huurdersvereniging Harlingen hebben positief gereageerd op het activiteitenoverzicht van De Bouwvereniging.

De huidige Woonvisie (2013-2020) en het activiteitenoverzicht van De Bouwvereniging zijn de onderlegger voor deze prestatieafspraken, die in het najaar vorm kregen.

De gemeente Harlingen rondt in 2020 de actualisatie van haar Woonvisie af, terwijl De Bouwvereniging in 2020 een nieuw ondernemingsplan gaat vaststellen.

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

In mei 2020 evalueert De Bouwvereniging de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersvereniging. Bij grote veranderingen kan tussentijds overleg met de drie partijen plaatsvinden.

Gemeente Harlingen legt haar Woonvisie 2020-2030 en het woningbouwprogramma vast. De Bouwvereniging stelt een nieuw ondernemingsplan op.



Bouwplaats Dukdalf

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.

Sociaal akkoord

De Bouwvereniging volgt het Sociaal Huurakkoord van Aedes en de Woonbond (of de daarvoor in de plaats komende wettelijke regeling). Daarbij vindt bevrozing van de huur plaats, als de huur voor de desbetreffende inkomenscategorie te hoog is (dure scheefwoners). Evenals vorig jaar gaat De Bouwvereniging deze groep huurders actief benaderen en op deze mogelijkheid attenderen.

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.



*De jaarlijkse huursomstijging blijft beperkt tot inflatieniveau.
De Bouwvereniging benadert actief huurders, die mogelijk recht hebben op huurbevrozing.
Groepen (nieuwbouw)woningen blijven bereikbaar voor de specifieke leeftijd- of inkomensgroepen.*

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De uitgangspunten voor betaalbaarheid en beschikbaarheid, die door De Bouwvereniging in haar ondernemingsplan (2013) zijn vastgesteld, staan voor De Bouwvereniging centraal. Dit betreft de opbouw in huur van de sociale huurvoorraad, die aansluit op het inkomensniveau van de doelgroepen van De Bouwvereniging.

De 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 1-5-2018/1-5-2019					
	1-5-2018		1-5-2019		
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Norm
Goedkoop	558	24%	562	23%	10%
Betaalbaar	1.598	68%	1.671	70%	80%
Duur	203	8%	166	7%	10%

(Goedkoop: huur < € 424,44, Betaalbaar: huur tussen € 424,44 en € 607,46, Duur: huur > € 607,46.)

In 2020 wordt op basis van demografische gegevens en inkomensverdeling in Harlingen onderzocht of deze uitgangspunten in de sociale huurvoorraad (de 10%/80%/10% verdeling) nog voldoen.

Daarnaast streven we naar een model, waarbij huurwoningen in woonlasten gerubriceerd worden ten opzichte van het inkomensniveau van de doelgroepen.

In 2020 wordt door de drie partijen onderzocht of op basis van demografische gegevens/inkomenspositie in Harlingen de 10%/80%/10% verdeling nog voldoet.

Energiecoach

Duurzaamheidsmaatregelen zonder huurverhoging en inflatievolgende huurstijging heeft er toe geleid dat er geen opvallend betalingsprobleem bij huurders van De Bouwvereniging is



geconstateerd. Desondanks is het wijzen op eigen rol en mogelijkheden in energiebesparing door de huurder (en daarmee ook besparing op de woonlasten) voor de drie partijen een belangrijk item.

In voorgaande jaren hebben de besprekingen omtrent het inzetten van een energiecoach niet tot resultaat geleid. In 2020 willen we wel die stappen zetten, die leiden tot het inzetten van een energiecoach, daarbij aansluitend op regionale initiatieven.

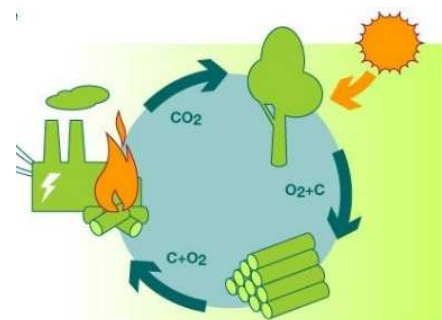
De gemeente start in 2020 op regionaal niveau een pilot voor het inzetten van een energiecoach bij minima. De gemeente neemt De Bouwvereniging hierin als stakeholder mee. Voor de drie partijen is deze pilot heel belangrijk in de besparing op de woonlasten.

2. Duurzaamheid

CO² neutraal in 2050

De overgang naar CO² neutraal wonen in 2050 is een enorme opgave. De gemeente moet in 2021 een energietransitie visie hebben. In deze visie staat tijdpad voor de verduurzaming in wijken en buurten en op welke wijze de warmtevoorziening in plaats van aardgas wordt geregeld. Momenteel is nog onduidelijk welke aanpak voor welke wijken wordt uitgerold. Vooruitlopend op deze visie zijn in 2019 de wijk Trebol en het dorp Wijnaldum door de gemeente aangewezen om met betrokkenen een procesplan uit te werken dat antwoord geeft op de vraag hoe en wanneer de wijken gasloos kunnen worden.

Voor De Bouwvereniging is het heel belangrijk dat zij door de gemeente in het proces van de energietransitie visie, als belangrijke stakeholder wordt meegenomen, c.q. nauw samengewerkt wordt met gemeente. De keuzes van de gemeente zijn sterk bepalend voor de strategie van De Bouwvereniging voor de betreffende huurwoningen. Waarbij betaalbaarheid van het wonen ook van groot belang is.



Bij nieuwbouw wordt de situering van woningen belangrijker.

In stedenbouwkundige ontwerpen wordt dit als aandachtspunt meegenomen.

De Bouwvereniging wil zich in 2020 ook richten op het gebruik van duurzame bouwmaterialen.

De gemeente Harlingen neemt De Bouwvereniging als belangrijke stakeholder mee in het proces om in wijken met huurwoningen een gezamenlijke planning te maken voor de transitie naar gasloos.



In 2011 was de doelstelling van De Bouwvereniging om in 2020, haar huurvoorraad op gemiddeld energielabel B te hebben (conform Energieakkoord). Door de duurzaamheidsmaatregelen en het in 2017 uitrollen van het programma van zonnepanelen, is in 2019 gemiddeld A in de huurvoorraad bereikt. Daarmee is De Bouwvereniging één van de koplopers in het noorden van Nederland.

In 2020 gaat De Bouwvereniging onderzoeken tegen welke kosten en welke voorwaarden woningen, die onder label B zitten, een upgrade kunnen krijgen naar label B of A.

In 2020 onderzoekt De Bouwvereniging de mogelijkheid tot het upgraden van woningen, die nu nog onder energielabel B zitten.

Zonnepanelen binnenstad

Bij panden in het beschermd stadsgezicht, monumenten en beeldbepalende panden is het plaatsen van zonnepanelen slechts in bepaalde gevallen mogelijk. Zo worden het huidige karakter, de cultuurhistorische waarden en ruimtelijk beleving zo min mogelijk aangetast. In de huidige welstandsnota staan specifieke toetsingscriteria voor zonnepanelen vermeld.



De Bouwvereniging heeft in 2018 samen met de gemeente en de huurdersvereniging in kaart gebracht, op welke woningen wel en niet zonnepanelen zijn toegestaan, op basis van de huidige criteria. Voor de woningen, waar zonnepanelen niet zijn toegestaan, is De Bouwvereniging samen met de huurdersvereniging en de gemeente gestart met het uitwerken van alternatieve duurzaamheidsmaatregelen om de woonlasten van deze huurders te verlagen. Eén van de mogelijkheden is om de energiecoach (zie pagina 5) als eerste bij deze bewoners in te zetten.



De gemeente Harlingen is bezig haar huidige welstandsbeleid te actualiseren. Binnen deze actualisatie gaat de gemeente Harlingen verkennen of het mogelijk is om in bepaalde gevallen ruimte te creëren voor het toepassen van zonnepanelen. Ze zal dit dan doen in overleg met alle betrokken partijen binnen de gemeente Harlingen.

De Bouwvereniging en Huurdersvereniging Harlingen zetten alternatieve duurzaamheidsmaatregelen in om de woonlasten van de desbetreffende huurders te verlagen. De gemeente wordt nauw bij dit proces betrokken.

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 en herstructurering

Door nieuwbouw en herstructurering wordt de komende jaren 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 behoudt De Bouwvereniging een gevarieerd woningbezit.

Comfort+

De Bouwvereniging continueert haar beleid Comfort+ (Opplussen van woningen) door circa 50 eengezinswoningen per jaar beter geschikt te maken voor ouderen. 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.

Bij de evaluatie verstrekt De Bouwvereniging een overzicht van de voortgang van de transitie en het aantal woningen dat via Comfort+ is opgeplust.

Eén keer per jaar wordt een aandacht moment georganiseerd (eventueel met andere partijen) omtrent het thema "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. In 2019 zijn er vier woningen verkocht. Daarnaast heeft De Bouwvereniging een aankoop/verkoopbeleid in zeer kleine VvE's. De wens is om hier afscheid van te nemen.

De verkoop draagt bij aan de transitie in de huurwoningenvoorraad, waarbij afscheid genomen wordt van woningen, die minder passen in de huurvoorraad ten faveure van levensloopgeschikte woningen (bijvoorbeeld bij nieuwbouw). Voorwaarde daarbij is dat er geen verdere versnippering ontstaat in het woningbezit.



Aankoop levensloopgeschikte woningen

De Bouwvereniging overweegt de aankoop van levensloopgeschikte woningen van particulieren, die passen in haar woningportefeuille. Het aantal beschikbare levensloopgeschikte woningen neemt hierdoor toe.

Het totaal te verkopen woningen (25 in vijf jaar) wordt gesaldeerd met eventuele aankopen, die beter passen in de voorraad.

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

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 2020 wordt PO uitgevoerd bij 345 woningen. Bij 175 woningen worden ook duurzaamheidswerkzaamheden (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 Planmatig onderhoud wordt uitgevoerd:

Tabel 2. Planmatig onderhoud

complex	adressen	PO	Isolatie
20	Jac Backerstraat, N. Bauerstraat, P. Feddesstraat, R. Miedemastraat, Riedstraat	102	
120	Abr Kuiperstraat, Thorbeckestraat	18	
182	A.S. Talmastraat	1	1
191	J v/d Vondelstraat, Nic. Beetsstraat, G.A. Brederodestraat	25	25
350	Achlumerdijk, C. v.d. Lindenstraat	27	27
410	B. Visserstraat, Stellingwerfstraat, P. Krugerstraat, Ambachtschoolstraat, Singelstraat, Franekertrekvaart, Bosb. Toussaintstraat, T.H. de Vriesstraat, Oosterstraat	122	122
870	Midlumerlaan	36	
920	Hofstraat	14	
	Totaal	345	175
over/door loop projecten 2019			
650	Hofstraat	6	6
651	Kerkpad, St. Annahof, Romastraat	7	7
652	Kerkpad 16 t/m 30	8	8
653	Kerkpad, Tiepelplein, Both. Apothekerstraat, Gardenierstraat, Romastraat	36	36
660	Both. Apothekerstraat, Hofstraat	11	11
	Hofstraat 7 t/m 17	11	11
	totale overloop projecten	79	79

groot planmatig onderhoud			
90	Beatrixstraat, Kimswerderweg	47	47
800	Kerkpad	1	1
41	Oude Turfkade, Fabrieksplein	4	4
	Totaal	52	52

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 gasloos 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 de beleidsmedewerker Wonen van de gemeente en de projectleider van De Bouwvereniging overleg over de lopende projecten.

Per project worden afspraken gemaakt omtrent de uitvoering en kosten. Dit noemen we een anterieure overeenkomst. Om dit proces te verbeteren is er in 2019 gestart met het opstellen van een raamwerk van principeafspraken tussen De Bouwvereniging en gemeente Harlingen. Dit raamwerk vormt vervolgens de basis voor het opstellen van anterieure overeenkomsten per project. Natuurlijk zal er per project ook maatwerk plaatsvinden.

In 2020 wordt het opstellen van een raamwerk van principeafspraken tussen gemeente Harlingen en De Bouwvereniging afgerond.

Hieronder een overzicht van de projecten

Stationslocatie

In 2021 worden 26 kleine zelfstandige woningen met gemeenschappelijke ruimtes gebouwd voor de Stichting Begeleid Wonen NW Friesland.

Almenum

Samen met Stichting Huurdersbelangen Harlingen, gemeente Harlingen, De Bouwvereniging en Huurdersvereniging Harlingen is onder begeleiding van KAW een programma van eisen opgesteld. Daarnaast is door KAW een bouwkundig onderzoek en een volumestudie uitgevoerd. Momenteel onderzoekt De Bouwvereniging de haalbaarheid van de varianten uit de volumestudie.

Midlum

Er worden in totaal veertien woningen afgebroken aan de Fontein- en Frittemastraat na overleg met bewoners, huurdersvereniging en inspraak van het dorp. Hier worden tien levensloopbestendige nieuwbouwwoningen teruggebouwd.



Huurwoningen Midlum

Wijnaldum

Na overleg met bewoners, huurdersvereniging en inspraak van het dorp worden hier vijftien woningen afgebroken en tien sociale levensloopbestendige huurwoningen teruggebouwd. Daarnaast zullen twee vrije kavels worden verkocht.

Voor twee woningen op een andere locatie wordt sloop voorzien.

Plan Zuid fase 3



Plan Zuid- Sloop Wilhelminastraat oneven zijde

Op basis van een addendum op het akkoord tussen de gemeente, De Bouwvereniging en Stichting BMW-straten worden nu 126 woningen afgebroken. Twaalf duplexwoningen worden voor een periode van tien tot vijftien jaar behouden (uitgestelde sloop). Er zijn 93 nieuwbouwwoningen gepland.



Wilhelminastraat sloop daken / asbest verwijderen

Dukdalf

De Bouwvereniging neemt 70 huurappartementen af van de VOF Zuiderhaven. Oplevering is in 2020. De appartementen zijn allen levensloopbestendig. De huur van de appartementen is onder de 1^e aftoppingsgrens (€ 607,46, prijspeil 2019).

5. Ontwikkeling woningvoorraad

omschrijving / jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>* woningen en wooneenheden</i>						
aantal begin jaar *	2.421	2.398	2.439	2.575	2.572	2.566
bij: nieuwbouw totaal						
Kluerd Ropens	22					
Midlum, Fontein- en Frittemastraat			10			
Wijnaldum, Andreas- en Ploegstrjitte			10			
Plan Zuid fase 2	90					
Plan Zuid fase3			93			
Herbergier						
Dukdalf		70				
Stationslocatie			26			
N.t.b.						
totaal	112	70	139	0	0	0
af: sloop						
Kluerd Ropens	6					
Midlum, Fontein- en Frittemastraat		14				
Wijnaldum, Andreas- en Ploegstrjitte		15				
Wijnaldum, Buorren 3 en 3a					2	
Plan Zuid fase 3	126					
totaal	132	29	0	0	2	0
af: verkopen						
diverse complexen	4	5	5	5	5	5
bij: aankopen						
woningen in vve	1	5	2	2	1	
aantal einde jaar	2.398	2.439	2.575	2.572	2.566	2.561

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 investeert continu op het gebied van leefbaarheid, in de vorm van personeel en wijkvoorzieningen.

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. In 2020 gaat de gemeente Harlingen een evaluatie uitvoeren over wat het experiment Nieuw Zuid heeft opgeleverd en of dat in de lijn van de verwachtingen is. De Bouwvereniging sluit graag aan bij deze evaluatie om haar inzet daarin ook mee te nemen.



FF buurten' met De Bouwvereniging

Gemeente Harlingen evalueert het experiment Nieuw Zuid en betreft De Bouwvereniging als één van de partijen bij deze evaluatie.

BetereBuurtFonds

Het leefbaarheidsfonds van De Bouwvereniging wordt steeds meer gebruikt voor initiatieven op wijk- en buurtniveau. Het budget van 2020 is het resterende bedrag, € 80.000,--, na aftrek van bovengenoemde vaste en variabele uitgaven.

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

Uitgaven

De totale uitgaven op het gebied van leefbaarheid zijn in 2020 begroot op € 310.000,--. Daarmee blijft De Bouwvereniging binnen de norm van € 129,13 per (DAEB-)woning, die vanuit de Woningwet gesteld is.

Personen met verward gedrag

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 door de gemeente Harlingen met partners een convenant Aanpak Voorkomen Escalatie opgesteld. Dit AVE-convenant (medeondertekend door De Bouwvereniging) is in 2019 geëvalueerd. Een aantal actiepunten, waardoor er een nauwere samenwerking ontstaat tussen De Bouwvereniging en gebiedsteam, is in 2019 opgepakt. Er is inmiddels een reguliere overlegsituatie ontstaan. In 2020 wordt deze samenwerking gecontinueerd.

In 2020 wordt het overleg tussen het gebiedsteam van de gemeente en De Bouwvereniging gecontinueerd.

Fysieke woonomgeving



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 nieuwe buurtbeheerder van De Bouwvereniging en de Huurdersvereniging Harlingen zijn in 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.

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

7. Doelgroepenbeleid

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

Jongeren tot 23 jaar

In 2019 is er in opdracht van De Bouwvereniging, gemeente Harlingen en Huurdersvereniging Harlingen een onderzoek van Partoer geweest omtrent de jongerenhuisvesting. Doel van het onderzoek was meer grip te krijgen op de situatie rondom jongerenhuisvesting.

Gemeente Harlingen, De Bouwvereniging en Huurdersvereniging Harlingen hebben het onderzoek besproken, daarbij zijn de volgende afspraken gemaakt:



De Bouwvereniging betreft jongeren bij het ontwerp van de plattegronden van de elf geplande stудиowoningen in Plan Zuid fase 3.

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.

In 2019 zijn er in totaal 38 woningen aan jongeren toegewezen, waaronder nieuwbouw. Volgend jaar zijn er geen nieuwbouwwoningen voor jongeren gepland. In 2021 staan er in Plan Zuid fase 3, elf stудиowoningen voor jongeren in de planning.

De Bouwvereniging blijft de beschikbaarheid plus daadwerkelijke verhuur aan jongeren in 2020 monitoren en grijpt in zodra er minder dan 50% van de vrijkomende woningen onder de € 424,44 aan jongeren verhuurd worden. Tijdens de evaluatie worden de resultaten besproken.

Middeninkomens

Met de hernieuwde Woningwet van 2015 moest de corporatie terug naar haar kerntaken. Hierdoor lijken de middeninkomens tussen wal en schip te vallen. Een koopwoning is voor deze groep moeilijk bereikbaar, net als een particuliere huurwoning. Zij verdienen meer dan de inkomensgrens voor een sociale huurwoning en komen daarom niet in aanmerking. De markt lijkt moeilijk woningen voor deze middeninkomens te kunnen realiseren. Corporaties kunnen en willen deze woningen realiseren, maar worden geremd door procedures. Wanneer de markt een woningbehoefte niet oppakt, kan een woningcorporatie gevraagd worden om dit te doen. De gemeente wil de signalen over een tekort aan woningen voor middeninkomens beter onderbouwen. De gemeente gaat samen met ontwikkelaars, investeerders en corporaties dit vraagstuk bespreken. De Bouwvereniging is bereid om deel te nemen aan een eerste verkenning over het bedienen van de middeninkomens. 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% dure woningen.

De gemeente Harlingen wil de signalen over een tekort aan woningen voor middeninkomens beter onderbouwen. Samen met ontwikkelaars, investeerders en corporaties, waaronder De Bouwvereniging wordt besproken hoe dit vraagstuk het best kan worden onderzocht. De Bouwvereniging is bereid deel te nemen aan een eerste verkenning.

Verstandelijk en lichamelijk beperkten/ begeleid wonen

Voor deze doelgroep is vaak aangepast zorgvastgoed noodzakelijk. In 2021 worden 26 kleine zelfstandige woningen met gemeenschappelijke ruimtes gebouwd voor de Stichting Begeleid Wonen NW Friesland. Hiermee faciliteren we oudere verstandelijke gehandicapten. Het huidige woningaanbod is onvoldoende geschikt.

Statushouders

Bij statushouders blijft de afspraak gehandhaafd dat maximaal 15% van de beschikbaar komende mutatiwoningen met urgentie aan deze doelgroep toegewezen wordt. Kan hiermee niet aan de taakstelling worden voldaan, dan worden er alternatieve maatregelen ingezet. De uitwerking van de voorgestelde maatregelen in het plan van aanpak 2016, is in 2019 samen met de gemeente Waadhoeke opgepakt. Dit in het kader van algemeen beleid onzelfstandig huisvesten. Dit wordt in 2020 afgerond.

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 Transitie zijn de plannen opgenomen.

Beschermd wonen

Beschermd wonen is een regeling voor iedereen die niet meer zelfstandig kan wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. Wanneer ambulante hulp aan huis (begeleid wonen) niet voldoende is, wordt middels beschermd wonen een kamer aangeboden in een instelling of wooninitiatief. Op dit moment is de gemeente Leeuwarden verantwoordelijk voor alle beschermd wonen in de provincie Friesland. Vanaf 2022 zullen de gemeenten hier zelf geleidelijk aan voor verantwoordelijk worden. Het Rijk gaat er namelijk vanuit dat veel mensen uit de huidige doelgroep

best in staat zijn om zelfstandig te wonen als passende ondersteuning in de thuissituatie sneller beschikbaar is. Hiervoor zullen gemeenten samen met lokale partners meer betaalbare en passende woningen moeten gaan organiseren, net als een meer persoonsgerichte zorg met focus op herstel en participatie.

Gemeente Harlingen en De Bouwvereniging bereiden zich voor op de ontwikkelingen in beschermd wonen en bespreken dit in het overleg tussen gebiedsteam van de gemeente en De Bouwvereniging.

Onzelfstandig wonen

De gemeente Harlingen wil het onzelfstandig huisvesten in zijn algemeenheid bekijken. Daarbij zijn de regionale ontwikkelingen op dit gebied belangrijk. Hierover zijn in 2019 gesprekken geweest met de gemeente Waadhoeke, die net als de gemeente Harlingen haar Woonvisie actualiseert.

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 huidige Woningwet zijn de mogelijkheden om te investeren in maatschappelijk vastgoed beperkt.



Wooncentrum Almenum

9. Financiële paragraaf

In deze prestatieafspraken zijn voor 2020 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 bedrijfsbegroting voor 2020 en de meerjarencijfers 2020-2024.

De uitgaven voor 2020

Onder de operationele kasstromen staan de opbrengsten uit huur en verkoop en de uitgaven voor onderhoud (6,5 mln. van het totaal van de uitgaven), rente op geldleningen en het overige beheer van de woningen. Aan nieuwbouw en verbetering wordt volgend jaar bijna € 16,5 mln. uitgegeven. Dit zijn de uitgaven, puur in het jaar zelf, voor 70 nieuwe woningen op het Dukdalfterrein en 20 nieuwe woningen in de twee dorpen van de gemeente. De uitgaven voor verbeteringen vinden plaats aan vijf woningen in het centrum en de woningen aan de Kimswerderweg en Beatrixstraat. Daarnaast worden de laatste woningen geïsoleerd volgens het duurzaamheidsplan 2014-2020.

Meerjarencijfers 2020- 2024

In de financiële tabel wordt een doorkijk gegeven in de nabije toekomst. Er staan voor 2021 forse investeringen in de begroting. Dit zijn de ingerekende investeringen voor nieuwbouw Plan Zuid fase 3 (93 woningen) en het realiseren van wonen op de Stationslocatie (26 woningen). In 2021 is aan financiële middelen ruim € 24 miljoen nodig om deze plannen te realiseren. Hiervoor zal De Bouwvereniging € 19 mln. aan extra leningen aantrekken. In het kader van risicobeheersing worden er in 2020 al afspraken met de banken gemaakt, hiervoor worden leningscontracten in 2020 getekend. Het moment van aantrekken van financiering hangt af van de planning en voortgang van een project. Uit onderstaande tabel blijkt dat de uitgaven inclusief nieuwbouw en de verbeteringen veel hoger zijn dan de totale inkomsten. Er wordt ingeschat dat het beginsaldo van de banktegoeden per 1 januari 2020 € 5,5 mln. bedraagt. Om alle plannen te kunnen bekostigen is aanvullende financiering nodig van € 6,3 mln. Dit geld zal met borging van het WSW worden aangetrokken, om de plannen in de gemeente Harlingen te voltooien.

De gemeente verleent medewerking door € 6,5 mln. aan nieuwe leningsovereenkomsten in 2020 mee te tekenen, mits deze leningen binnen het borgingsplafond van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw vallen.

De gemeente heeft de intentie nieuwe leningscontracten voor de nieuwbouw Plan Zuid fase 3 en de Stationslocatie mee te ondertekenen wanneer generieke achtervang nog niet is geregeld en de nieuwbouw begin 2021 van start gaat. Mits deze leningen binnen het borgingsplafond van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw vallen. Storting van deze leningen vindt plaats in 2021.

Achtervang 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 achtervangovereenkomst gesloten met het WSW. In de prestatieafspraken 2019 maakten De Bouwvereniging en de gemeente Harlingen de afspraak dat de gemeente met het WSW in gesprek

gaat over de mogelijkheden voor een generieke achtervangovereenkomst. Dit is in 2019 nog niet afgerond en daardoor schuift de afspraak door naar 2020.

De gemeente gaat met het WSW in gesprek om te onderzoeken in welke mate zij een achtervangovereenkomst kan of wil tekenen, die recht doet aan de afspraken die jaarlijks worden gemaakt in de prestatieovereenkomsten.

LIQUIDITEITSPROGNOSE	BEDRAGEN X € 1.000	2020	2021	2022	2023	2024
Meerjarencijfers						
Operationele activiteiten						
Ingaande kasstromen uit Operationele Activiteiten		17.534	16.827	18.138	17.119	17.375
Uitgaande kasstromen uit Operationele Activiteiten		13.851	10.834	14.017	12.709	13.431
Totaal Kasstromen uit Operationele Activiteiten		3.683	5.993	4.121	4.410	3.945
(Des) investeringsactiviteiten						
Ingaande kasstromen uit verkoopopbrengsten		671	691	705	774	733
Uitgaande kasstromen nieuwbouw		9.611	24.256	10.125	10.369	10.846
Uitgaande kasstromen verbeteringen		6.333	761	779	974	818
Uitgaande kasstromen overige investeringen		525	0	0	0	0
Ingaande kasstromen uit financiële vaste activa		650	0	0	0	0
Totaal Kasstromen uit (des) investeringsactiviteiten		-15.148	-24.326	-10.199	-10.569	-10.930
Financieringsactiviteiten						
Nieuwe te borgen Leningen		6.272	18.636	6.391	11.480	12.314
Aflossing geborgde Leningen		286	284	292	5.301	5.311
Totaal Kasstromen uit financieringsactiviteiten		5.986	18.352	6.099	6.179	7.003
Mutatie liquide middelen		-5.479	19	21	21	18
Liquide middelen per 01-01		5.500	21	40	61	82
Liquide middelen per 31-12		21	40	61	82	100

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 20 %. Betreft de verhouding tussen het eigen en vreemd vermogen.
- Interest coverage ratio van minimaal 1,4. Betreft de mate waarin de rentelast betaalt kan worden uit de operationele kasstroom.
- Loan to value van maximaal 75 %. 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.

De loan to value is voor De Bouwvereniging de meest kritieke parameter. De Bouwvereniging kan de rente en haar kosten prima betalen, maar het gaat erom voor welke waarde het WSW maximaal borg wil staan ten opzichte van de waarde van het woningbezit. De waarde wordt uitgedrukt in de zogenaamde beleidswaarde van het woningbezit. De beleidswaarde is de marktwaarde 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 commerciële beleggers maatstaven. De beleidswaarde is voor De Bouwvereniging ca. 52 % van de marktwaarde in verhuurde staat. Sinds 2018 is de beleidswaarde voorgeschreven door de overheid. In de ontwikkeling naar 2019 toe zien we dat de marktwaarde van de woningen meestijgt met de WOZ-waarden van de woningen maar dat de beleidswaarde ongeveer gelijk blijft. De landelijk voorgeschreven verwachting is dat de beleidswaarde in 2020 zal stijgen met het inflatiepercentage, minus 1 procent.

De ICR geeft aan hoe “gezond” de eigen bedrijfsvoering is. In de toekomst komt de externe financierbaarheid van nieuwbouw en herstructureringsprojecten steeds meer onder druk te staan. Er zal steeds meer een beroep worden gedaan op de eigen liquide middelen van de corporaties. Het is belangrijk dat er een hoge en goede ICR aanwezig is, zodat veel investeringen uit eigen middelen betaald kunnen worden. Het WSW staat steeds minder borg per woning. Hierdoor is de beschikbaarheid van geld (leningen) de grootste uitdaging om de voorgenomen investeringen te financieren.

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

Begroting 2020-2029	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Solvabiliteit eigen vermogen in %	32,69	25,72	22,94	20,10	16,87	21,13	26,57	30,85	35,31	40,68
Gewogen Interest Coverage Ratio	3,36	3,33	2,90	2,85	2,80	2,90	2,94	3,01	3,13	3,21
Loan to Value in % (obv beleidswaarde)	62,81	70,82	73,81	76,82	80,20	78,54	70,89	66,73	62,40	57,24
Dekkingsgraad in %	32,44	37,05	38,30	39,49	40,87	40,03	36,14	34,02	31,82	29,19

Conclusie: De voorgenomen activiteiten volgens deze prestatieafspraken zijn doorgerekend in de geactualiseerde meerjarenbegroting en kunnen worden gedragen door De Bouwvereniging. Tussen 2023-2025 gaat De Bouwvereniging over de grenzen, die bepalend zijn voor het aantrekken van leningen met borging van de WSW. Voor de komende jaren zoekt De Bouwvereniging de randen op van wat financieel haalbaar is.

Het tempo van de geplande investeringen bij projecten moet hoog gehouden worden in verband met hogere kosten in toekomstige jaren. Als projecten pas later uitgevoerd worden, zijn deze financieel steeds minder haalbaar.

Binnen(nieuwbouw) projecten dienen daarom heldere planningsafspraken gemaakt te worden door de projectgroepen. Er is een gemeenschappelijke inspanningsverplichting om deze planning te behalen.

Er worden in projectgroepen heldere planningsafspraken gemaakt. Er is een gemeenschappelijke inspanningsverplichting om deze planning te halen.

10. Actiematrix prestatieafspraken 2020

Actie	hfst	Initiatiefnemer	Jan	Febr	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
1 Evaluatiemoment inplannen begin mei	0	DBV												
2 Gemeente stelt in 2020 haar woonvisie en het woningbouwprogramma vast	0	Gem												
3 De Bouwvereniging stelt een nieuw ondernemingsplan op	0	DBV												
4 De Bouwvereniging benadert actief huurders, die mogelijk recht hebben op huurbevestiging	1	DBV												
5 Onderzoek naar 10/80/10 verdeling woningvoorraad DBV	1	DBV												
6 Pilot inzetten energiecoach bij minima	1	Gem												
7 Gemeente neemt DBV mee in de planning voor de transitie naar gasloos	2	Gem												
8 De Bouwvereniging onderzoekt upgraden van woningen onder energielabel B	2	DBV												
9 Gemeente actualiseert welstandsbeleid (en verstrekt stand van zaken)	2	Gem												
10 DBV en HVH zetten alternatieve duurzaamheidsmaatregelen in bij beschermd stadsgezicht	2	DBV												
11 Bij evaluatie verstrekt DBV een overzicht van transitie en aantal woningen Comfort+	3	DBV												
12 Eén keer per jaar wordt een aandachtsmoment georganiseerd omtrent "Langer thuis wonen"	3	Gem/DBV												
13 Bij evaluatie verstrekt DBV overzicht van verkochte en aangekochte woningen	3	DBV												
14 Contactpersonen van DBV en gemeente stemmen maandelijks planning projecten DBV af	4	Gem/DBV												
15 In 2020 wordt een raamwerk van principeafspraken rond projecten afgerond	4	Gem/DBV												
16 Gemeente evalueert experiment Nieuw Zuid en betreft DBV bij de evaluatie	6	Gem												
17 Bij evaluatie worden voortgang en afhandeling aanvragen BeterBuurtFonds besproken	6	DBV												
18 Overleg tussen gebiedsteam gemeente en DBV wordt gecontinueerd	6	Gem/DBV												
19 Huurdersvereniging en DBV hebben tweemaandelijks overleg over fysieke woonomgeving	6	HVH												
20 DBV betreft jongeren bij de elf geplande studiowoningen in Plan Zuid fase 3	7	DBV												
21 DBV gaat gericht communiceren naar jongeren	7	DBV												
DBV monitort beschikbaarheid woningen jongeren en zorgt ervoor dat 50% van woningen onder de € 424,44 aan jongeren wordt verhuurd.	7	DBV												
23 Gemeente gaat signalen tekort aan woningen middeninkomens verder onderzoeken	7	Gem												
24 Gemeente en DBV gaan gezamenlijk beleid ontwikkelen op gebied van onzelfstandig huisvesten	7	Gem/DBV												
De gemeente verleent medewerking om voor € 6,5 miljoen binnen het borgingsfonds voor het WSW	9	Gem												
26 Voor de investering van Stationslocatie en Plan Zuid fase 3 moeten in 2020 al leningen, worden aangehouden. De gemeente heeft de intentie om hieraan mee te werken.	9	Gem												
De gemeente gaat in gesprek met WSW om te onderzoeken of zij achtervangovereenkomst met WSW wil tekenen.	9	Gem												
28 Per (nieuwbouw)project worden heldere planningsafspraken gemaakt en er is een gezamenlijke inspanningsverplichting om deze te halen	9	Gem/DBV												

11. Ondertekening Prestatieafspraken

Deze gezamenlijke prestatieafspraken zijn ondertekend op 4 december 2019.

 <p>The logo for 'De Bouwvereniging' features the text 'De Bouwvereniging' in orange above a stylized mountain range graphic in purple and yellow.</p>	<p>De Bouwvereniging Directeur-bestuurder Mevrouw P.E. van der Wier</p>
 <p>The logo for 'Gemeente Harlingen' consists of a blue and green graphic above the text 'GEMEENTE HARLINGEN' in black.</p>	<p>Gemeente Harlingen Wethouder De heer H. Kuiken</p>
 <p>The logo for 'Huurdersvereniging Harlingen' shows a stylized grey house icon above the letters 'hvh' in a grey, blocky font.</p>	<p>Huurdersvereniging Harlingen Voorzitter De heer L. Posthumus</p>