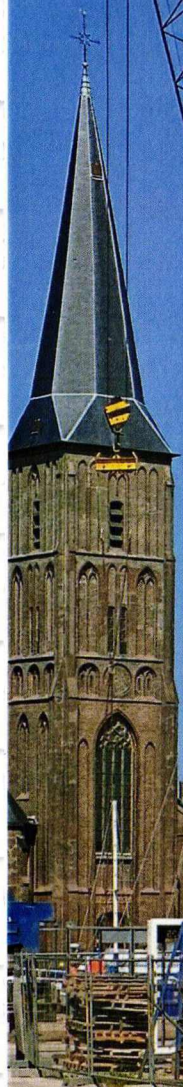


# Prestatieafspraken 2021

Huurdersvereniging Harlingen

De Bouwvereniging

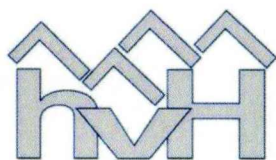
Gemeente Harlingen



Nieuwbouw Dukdalf Harlingen

Ingekomen

11 DEC. 2020





## Inhoud

|   |    |
|---|----|
| Inleiding .....                                 | 3  |
| 1. Betaalbaarheid .....                         | 4  |
| 2. Duurzaamheid .....                           | 6  |
| 3. Transitie van woningen .....                 | 8  |
| 4. Kwalitatief goed en passend woningbezit..... | 9  |
| 5. Ontwikkeling woningvoorraad .....            | 12 |
| 6. Leefbaarheid.....                            | 13 |
| 7. Doelgroepenbeleid .....                      | 15 |
| 8. Maatschappelijk vastgoed.....                | 18 |
| 9. Financiële paragraaf .....                   | 19 |
| 10. Actiematrix prestatieafspraken 2021 .....   | 23 |
| 11. Ondertekening Prestatieafspraken .....      | 24 |

### Leeswijzer

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

## Inleiding

In dit document Prestatieafspraken 2021 hebben de drie partijen De Bouwvereniging – Gemeente Harlingen – Huurdersvereniging Harlingen de afspraken op volkshuisvestelijk gebied voor het komende jaar vastgelegd. Met daarbij een doorkijkje naar de komende jaren.

De drie partijen hebben, evenals 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 2021 is verwoord.

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

Hoofddambitie in het activiteitenoverzicht is “Samen werken aan leefkwaliteit” gebaseerd op het nieuwe ondernemingsplan van De Bouwvereniging “Klaar voor de toekomst”.

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

Het activiteitenoverzicht van De Bouwvereniging, gebaseerd op de ‘oude’ Woonvisie, is de basis voor deze prestatieafspraken, gereed gekomen in het najaar van 2020.

Waar mogelijk zijn inzichten vanuit de nieuwe Woonvisie: “Harlingen, wonen met kwaliteit en karakter” (2020-2030), vastgesteld in juni 2020 meegenomen.

Vanaf volgend jaar worden op basis van de nieuwe woonvisie prestatieafspraken gemaakt.

Wonen in een betaalbaar en goed huis in een leuke buurt is ook dit jaar de hoofdmoot van het wensenlijstje dat de Huurdersvereniging Harlingen op tafel heeft gelegd bij de komende prestatieafspraken. Daarnaast wil de vereniging zich ook meer gaan inzetten voor de leef- en woonomgeving in onze gemeente en in bepaalde wijken en straten in het bijzonder.

Voor wat de binnenstad betreft blijft de Huurdersvereniging Harlingen zich hard maken om zoveel mogelijk huurwoningen te verduurzamen voor wat betreft het plaatsen van zonnepanelen.

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

***In mei 2021 evalueren De Bouwvereniging, de gemeente en de Huurdersvereniging de prestatieafspraken, waarbij de matrix het uitgangspunt is. Bij grote veranderingen kan tussentijds overleg met de drie partijen plaatsvinden.***



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, dat inmiddels in een wettelijke regeling is vastgelegd.<sup>1</sup>

Daarbij vindt bevrozing of verlaging 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.



### Betalingsproblemen door coronacrisis

Het is moeilijk te voorzien hoe de ontwikkelingen op wat langere termijn zijn. De Bouwvereniging zet zoveel mogelijk maatwerk in voor huurders, die betalingsproblemen krijgen door de coronacrisis. De gemeente zet net als De Bouwvereniging voor al haar inwoners maatwerk in, bijvoorbeeld gefaseerd betalen of uitstel van betaling, bij betalingsproblemen door de coronacrisis.

***De jaarlijkse huursomstijging blijft beperkt tot inflatieniveau.  
De Bouwvereniging benadert actief huurders, die mogelijk recht hebben op huurbevrozing of verlaging.***

### Beschikbaarheid

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

De normering in het huidige strategisch voorraadbeleid van De Bouwvereniging is momenteel als volgt: minimaal 10% goedkoop, 80% betaalbaar en maximaal 10% duur. In 2021 actualiseert De Bouwvereniging haar Strategisch Voorraadbeleid (SVB), waarbij deze uitgangspunten ook tegen het licht gehouden worden. De gemeente en Huurdersvereniging worden nadrukkelijk bij dit proces betrokken.

De situatie op twee peilmomenten:

| Tabel 1. Verhouding huurvoorraad per 1-5-2019/1-5-2020 |          |            |          |            |      |
|--|----------|------------|----------|------------|------|
|  | 1-5-2019 |            | 1-5-2020 |            | Norm |
|  | Aantal   | Percentage | Aantal   | Percentage |      |
| <b>Goedkoop</b>  | 562      | 23%        | 456      | 20%        | 10%  |
| <b>Betaalbaar</b>                                      | 1.671    | 70%        | 1.681    | 73%        | 80%  |
| <b>Duur</b>  | 166      | 7%         | 172      | 7%         | 10%  |

Goedkoop: huur < € 432,51, Betaalbaar: huur tussen € 432,51 en € 619,01, Duur: huur > € 619,01.)

<sup>1</sup> De wettelijke regelgeving wordt mogelijk nog verruimd, waardoor meer huurders in aanmerking kunnen komen voor huurverlaging.



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 Bouwvereniging actualiseert in 2021 haar Strategisch Voorraadbeleid (SVB) en neemt partijen hierin mee.***

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

### **Ontwikkeling woonlasten en inkomensverdeling huishoudens/huurders in Harlingen**

Partijen willen graag tot een model komen waarbij de totale woonlasten (huur + energielasten + gemeentelijke belastingen + waterschapslasten) afgezet worden tegen de inkomensverdeling van de doelgroepen.

Het is vorig jaar niet gelukt om een helder inzicht te krijgen in de inkomensverdeling van huishoudens in de gemeente Harlingen en wat dit betekent ten opzichte van de huidige uitgangspunten, die De Bouwvereniging hanteert voor de sociale huurvoorraad. In 2021 wordt bij het onderzoek naar de middeninkomens ook geprobeerd de inkomenssituatie in onze gemeente in kaart te brengen.

***In 2021 wordt door de drie partijen onderzocht of op basis van demografische gegevens/inkomenspositie in Harlingen de 10%/80%/10% verdeling nog voldoet.***

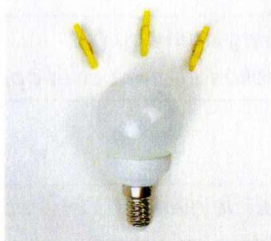
### **Wachttijden en doorstroming**

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

***Per vier maanden geven De Bouwvereniging en gemeente in een overleg met partijen inzicht in de verhuur- en doorstroomcijfers.***

### **Energiecoach**

Partijen zijn gebaat bij een aanpak die praktisch oplossingen biedt om de energierekening bij huishoudens met een smalle beurs omlaag te brengen. Het wijzen op eigen rol en mogelijkheden in energiebesparing door de huurder (en daarmee ook besparing op de woonlasten) is voor de drie partijen een belangrijk item. De inzet van een energiecoach is een oplossing. In 2020 is samen met alle partijen gestart met een pilot voor de inzet van een energiecoach in de binnenstad en bij monumenten buiten het beschermd stadsgezicht. Met hulp van een energiecoach gaan huishoudens aan de slag om in hun huis zo veel mogelijk energie te besparen. De energiecoach heeft bij huurwoningen nauw contact met de technische dienst van de Bouwvereniging. De pilot gaat handvaten opleveren om straks een aanpak in te bedden en op te schalen naar een gemeente brede en structurele inzet van een energiecoach. In 2021 gaan partijen kijken hoe ze deze structurele invulling vorm gaan geven.





**Partijen zijn in 2020 gestart met een pilot voor het inzetten van een energiecoach bij mensen met een smalle beurs in de binnenstad en bij monumenten buiten het beschermd stadsgezicht. In 2021 gaan partijen evalueren hoe de pilot is uitgevoerd en wordt afgewogen hoe ze een structurele invulling gaan geven aan het inzetten van een energiecoach.**

## 2. Duurzaamheid

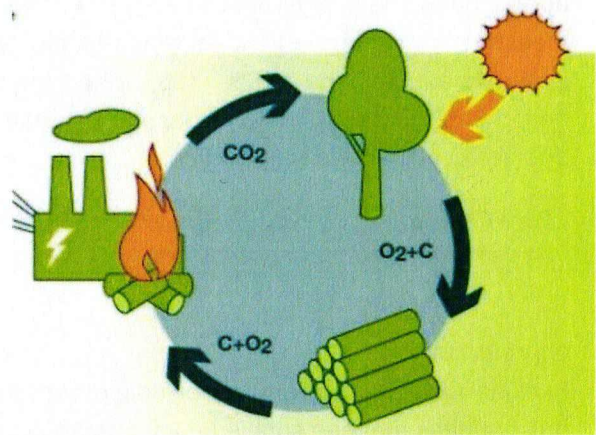
### CO<sup>2</sup> neutraal en aardgas loos in 2050

Vanuit het rijk is er de opgave vanuit de klimaatplannen om woningen in 2050 CO<sup>2</sup> neutraal en aardgas loos te maken. De gemeente moet in 2021 een warmtevisie hebben, waarin het stappenplan voor een aardgasvrije gebouwde omgeving wordt vastgelegd en beschreven wordt welke wijken/dorpen voor 2030 van het aardgas af moeten en welke erna. Ook worden mogelijke alternatieven voor de warmtelevering in de gebouwde omgeving in beeld gebracht. Momenteel is nog onduidelijk welke aanpak voor welke wijken wordt uitgerold.

Vooruitlopend op deze warmtevisie zijn er in 2019 twee wijken/dorpen door de gemeente aangewezen om het proces te doorlopen hoe je een wijk aardgas loos kunt maken (het project De wijk van de toekomst). Dit zijn de wijk Trebol en het dorp Wijnaldum. Samen met betrokkenen is onder leiding van Royal Haskoning DHV een proces opgestart met als doel het proces in beeld te krijgen hoe je met een wijk of dorp kunt kijken naar hoe en wanneer de wijken aardgas loos kunnen worden. Door de coronacrisis is na drie bewonersavonden hierin vertraging opgetreden. De verwachting is dat het project nog in 2020 zal worden afgerond en gekeken worden of en hoe er verder gegaan wordt. Hierbij wordt ook gekeken naar de rol van partijen.

De Bouwvereniging gaat in 2020/2021 een nieuw Strategisch Voorraadbeleidsplan vaststellen waarin ook de mogelijkheid tot verdere verduurzaming van woningen een belangrijke rol speelt.

CO<sub>2</sub> neutraal wonen in 2050 zal een enorme opgave zijn. Huurdersvereniging Harlingen, De Bouwvereniging en gemeente gaan samen optrekken om afstemming tussen energietransitie en strategisch voorraad beleid te verkrijgen in die wijken met huurders en eigenaar-bewoners. Daarbij willen ze ook samen huurders en eigenaar-bewoners informeren, gesprekken voeren en draagvlak voor maatregelen verkrijgen. De betaalbaarheid van het wonen is hierbij een belangrijk aandachtspunt.



**De gemeente Harlingen betreft De Bouwvereniging en Huurdersvereniging nauw bij (de participatie in het kader van) het opstellen van de warmtevisie en partijen zoeken elkaar actief op.**

**De gemeente Harlingen betreft De Bouwvereniging en Huurdersvereniging bij de evaluatie en het eventuele vervolg van het project De wijk van de toekomst van Wijnaldum en Trebol.**



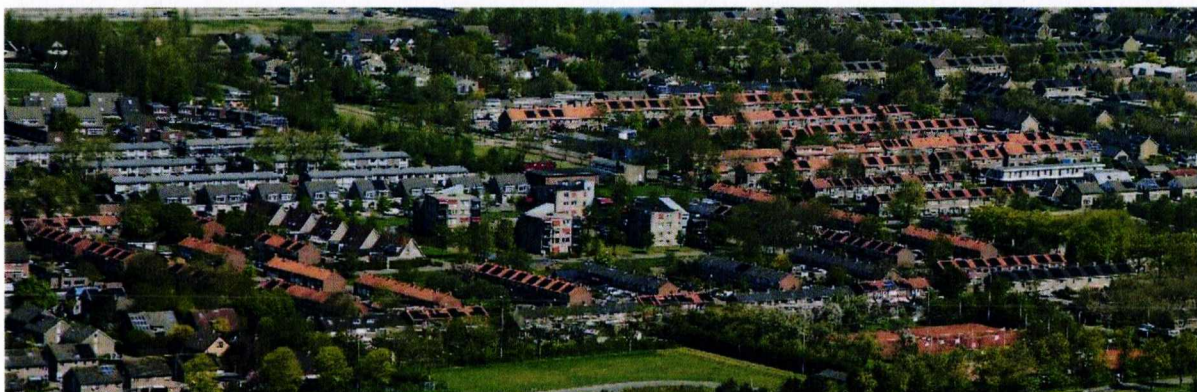
De woningvoorraad van De Bouwvereniging heeft momenteel gemiddeld het label A (met een gemiddelde energie-index onder de 1,0). Voor het komende jaar worden in complex 90



(Beatrixstraat/Kimswerderweg) energetische maatregelen genomen. Daarnaast zijn kleinere maatregelen, zoals op aanvraag het aanbrengen van een aansluiting voor inductie koken mogelijk. Qua interne bedrijfsvoering schakelt De Bouwvereniging langzaam over op elektrificatie van het wagenpark, en worden bij onderhouds- en nieuwbouwprojecten steeds meer duurzame materialen (her)gebruikt.

### Zonnepanelen binnenstad

Op panden in het beschermde en bijzonder 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.



*Luchtfoto Harlingen met veel zonnepanelen*

De Bouwvereniging heeft op haar woningvoorraad, daar waar mogelijk, zonnepanelen geplaatst in 2017. Bij ca. 150 woningen was het plaatsen van zonnepanelen niet mogelijk. In 2018 heeft De Bouwvereniging samen met de gemeente en de huurdersvereniging in kaart gebracht op welke woningen geen zonnepanelen konden worden geplaatst op basis van de criteria in de huidige welstandsnota.

De welstandsnota Harlingen ondervindt momenteel een herijking. Op een aantal aspecten is het beleid aan verandering onderhevig. Dit heeft te maken met de opgave ten aanzien van duurzaamheid en energiebehoefte, maar ook technologische ontwikkelingen spelen een rol.



In de huidige welstandsnota zijn een aantal criteria opgenomen die door de tijd zijn ingehaald en waar de behoefte is ontstaan om een ruimere interpretatie mogelijk te maken.

De (op onderdelen) geactualiseerde welstandsnota moet door de raad vastgesteld worden en zal in 2021 gereed zijn.



Voor het toepassen van zonnepanelen in het beschermd en bijzonder stadsgezicht van Harlingen zal het huidige beleid worden gehandhaafd, hier wordt geen verruiming van de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen gegeven. Daarom is het goed dat De Bouwvereniging nu al alternatieve duurzaamheidsmaatregelen inzet om de woonlasten van de huurders te verlagen. De gemeente stuurt partijen eind december 2020 een brief waarin het proces rondom de (op onderdelen) geactualiseerde welstandsnota wordt toegelicht en een planning wordt aangegeven.

Voor de woningen waar zonnepanelen nu niet zijn toegestaan, is De Bouwvereniging samen met de huurdersvereniging en de gemeente in 2020 gestart met het uitwerken van deze alternatieve duurzaamheidsmaatregelen. Die zijn: de Bouwvereniging zet van november 2020 tot en met maart 2021 een energiecoach in bij haar huurders die geen zonnepanelen hebben gekregen, biedt een aanpak van eventuele tochtklachten aan, een aansluiting voor inductie koken vanuit de meterkast en in 2021 worden de cv-installaties geoptimaliseerd (waterzijdig inregelen en aanbrengen nieuwe thermostatische kranen).

***De gemeente Harlingen stelt haar (op onderdelen) geactualiseerde welstandsbeleid vast.***

***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 een belangrijk thema. Het woningbezit van De Bouwvereniging bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen. De doelgroep bestaat steeds meer uit ouderen en kleine huishoudens. De afgelopen jaren heeft De Bouwvereniging steeds meer woningen geschikt gemaakt voor deze doelgroep.

#### **Levensloopbestendige woningen toevoegen door nieuwbouw en herstructurering**

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

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

***Eén keer per jaar organiseren partijen een aandacht moment (eventueel met andere partijen) over het thema "Zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen/Langer thuis blijven wonen".***



### Verkoop en aankoop

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

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



In 2021 actualiseert De Bouwvereniging haar Strategisch Voorraadbeleid (SVB), waarbij gemeente en Huurdersvereniging nadrukkelijk bij worden betrokken. Ook het verkoopbeleid wordt daarbij geactualiseerd.

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

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

## 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 2021 wordt PO uitgevoerd bij 175 woningen. Daarnaast is er sprake van contractonderhoud: dit is onderhoud dat (twee)jaarlijks wordt uitgevoerd aan bijvoorbeeld liften en cv-installaties.

*Herstel stucwerk bij Kerkpad*



Onderstaand een overzicht in welke complexen in 2021 Planmatig onderhoud wordt uitgevoerd:

**Tabel 2. Planmatig onderhoud**

| complex | adresses   | PO         | Isolatie |
|---------|--|------------|----------|
| 30      | Jac. Backerstraat, N. Bauerstraat, Patrimoniumstraat,<br>Riedstraat                                  | 40         |          |
| 112     | Zeilmakerstraat  | 5          |          |
| 142     | Liemendijk   | 10         |          |
| 180     | Grettingalaan, P.J. Troelstrastraat, J. v.d. Vondelstraat,<br>D. Nieuwenhuisstraat, A.S. Talmastraat | 68         |          |
| 300     | P. Feddesstraat  | 5          |          |
| 370     | Grettingalaan, Kotterstraat, Loggerstraat  | 18         |          |
| 700     | Buorren  | 8          |          |
| 710     | Andreasstraat  | 8          |          |
| 740     | S. v.d. Ploegstrjitte, Buorren   | 7          |          |
| 750     | S. v.d. Molenstrjitte  | 2          |          |
| 890     | Dwarsstraat  | 4          |          |
|         | <b>Totaal</b>  | <b>175</b> |          |
|         | <b>Overloop 2020</b>   |            |          |
|         | Bij een mooi najaar is er vrijwel geen overloop.   |            |          |
|         | Als er overloop is, bestaat dit voornamelijk uit schilderwerk<br>van enkele woningen.                |            |          |
|         |  |            |          |
|         | <b>groot planmatig<br/>onderhoud</b>   |            |          |
| 90      | Beatrixstraat, Kimswerderweg   | 47         | 47       |

### 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 CO<sup>2</sup>-neutrale wijken en het aardgas loos maken van woningen een belangrijkere rol. In de afweging sloop/nieuwbouw of renovatie wordt door De Bouwvereniging een scenario meegenomen om de bestaande woningen CO<sup>2</sup>-neutraal te maken.

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



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

#### **Raamwerk van principeafspraken**

Per project worden afspraken gemaakt over de uitvoering en kosten van dat project. Deze afspraken leggen we vast in een anterieure overeenkomst. Om dit proces te verbeteren is er eind 2019 gestart met het opstellen van een raamwerk van principeafspraken tussen De Bouwvereniging en gemeente Harlingen. Dit raamwerk wordt vroegtijdig in het proces besproken en geeft beleidsmatige en financiële uitgangspunten in het project. Dit raamwerk vormt vervolgens de basis voor het opstellen van anterieure overeenkomsten per project. Natuurlijk zal er per project ook maatwerk plaatsvinden. In 2021 stellen gemeente Harlingen en De Bouwvereniging dit raamwerk van principeafspraken vast.

**In 2021 stellen gemeente Harlingen en De Bouwvereniging een raamwerk van principeafspraken vast.**

#### **Hieronder een overzicht van de projecten**

##### *Stationslocatie*

In 2021 wordt gestart met de bouw van 26 kleine zelfstandige woningen met gemeenschappelijke ruimtes voor de Stichting Begeleid Wonen NW Friesland. Voor de vrijvallende woningen in de binnenstad gaat De Bouwvereniging samen met de gemeente verkennen voor welke doelgroepen deze woningen ingezet gaan worden.



*Impressie nieuwbouw Stationslocatie*

**In 2021 gaat De Bouwvereniging samen met de gemeente verkennen voor welke doelgroep de vrijvallende woningen van Stichting Begeleid Wonen NW Friesland ingezet gaan worden.**



*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. Dit jaar is op basis van de onderzoeken door de stuurgroep het besluit tot sloop en nieuwbouw genomen. Planning is dat vanaf 2022 fasegewijs wordt gesloopt en in 2023 de eerste nieuwbouwwoningen worden opgeleverd.

*Plan Zuid fase 3*

Op basis van een addendum op het akkoord tussen de gemeente, De Bouwvereniging en Stichting BMW-straten worden twaalf duplexwoningen voor een periode van tien tot vijftien jaar behouden (uitgestelde sloop). Er zijn 92 nieuwbouwwoningen gepland, waarvoor 126 woningen zijn afgebroken. Start bouw is in 2021. Oplevering in 2022.

## 5. Ontwikkeling woningvoorraad

| omschrijving / jaar                  | 2020         | 2021         | 2022         | 2023         | 2024         | 2025         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <i>* woningen en wooneenheden</i>    |              |              |              |              |              |              |
| <b>aantal begin jaar *</b>           | <b>2.398</b> | <b>2.457</b> | <b>2.454</b> | <b>2.515</b> | <b>2.497</b> | <b>2.482</b> |
| <b>bij: nieuwbouw totaal</b>         |              |              |              |              |              |              |
| Midlum, Fontein- en Frittemastraat   | 10           |              |              |              |              |              |
| Wijnaldum, Andreas- en Ploegstrjitte | 10           |              |              |              |              |              |
| Plan Zuid fase 3                     |              |              | 92           |              |              |              |
| Dukdalf                              | 70           |              |              |              |              |              |
| Stationslocatie                      |              |              | 26           |              |              |              |
| Almenum                              |              |              |              | 42           | 43           | 45           |
| <b>totaal</b>                        | <b>90</b>    | <b>0</b>     | <b>118</b>   | <b>42</b>    | <b>43</b>    | <b>45</b>    |
| <b>af: sloop</b>                     |              |              |              |              |              |              |
| Midlum, Fontein- en Frittemastraat   | 14           |              |              |              |              |              |
| Wijnaldum, Andreas- en Ploegstrjitte | 15           |              |              |              |              |              |
| Wijnaldum, Buorren 3 en 3a           |              |              |              | 2            |              |              |
| Almenum                              |              |              | 54           | 54           | 54           |              |
| <b>totaal</b>                        | <b>29</b>    | <b>0</b>     | <b>54</b>    | <b>56</b>    | <b>54</b>    | <b>0</b>     |
| <b>af: verkopen</b>                  |              |              |              |              |              |              |
| diverse complexen                    | 7            | 5            | 5            | 5            | 5            | 5            |
| <b>bij: aankopen</b>                 |              |              |              |              |              |              |
| woningen in vve                      | 5            | 2            | 2            | 1            | 1            | 1            |
| <b>aantal einde jaar</b>             | <b>2.457</b> | <b>2.454</b> | <b>2.515</b> | <b>2.497</b> | <b>2.482</b> | <b>2.523</b> |



## 6. Leefbaarheid

Goed wonen betekent ook een woonomgeving die leefbaar is. De Bouwvereniging wil het Leefbaarheidsbeleid - vastgesteld in 2017 - continueren. Vanuit het ondernemingsplan van De Bouwvereniging staat de leefkwaliteit centraal en wordt steeds meer samenwerking gezocht met andere partijen.

De totale uitgaven betreffende leefbaarheid in 2021 bedragen globaal € 0,3 miljoen. Daarmee blijft De Bouwvereniging binnen de norm van € 131,37 (prijspeil 2020) per (DAEB) woning, die vanuit de woningwet gesteld is.

### 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. Momenteel wordt er een evaluatie uitgevoerd over het experiment Nieuw Zuid. Als blijkt dat Nieuw Zuid een toegevoegde waarde heeft voor de huurders dan blijft De Bouwvereniging haar bijdrage continueren. Partijen hebben hierover overleg.

### 'FF buurten' met De Bouwvereniging

In 2020 is De Bouwvereniging begonnen met 'FF buurten' in de wijken, waarbij zij laagdrempelig in gesprek kwamen met de huurders. Door de coronacrisis is dit momenteel op een laag pitje gezet. Met Nieuw Zuid is er een gesprek geweest om hierin in 2021 samen met andere partijen op te trekken. Zodra de evaluatie van Nieuw Zuid is afgerond gaan partijen in overleg om dit verder uit werken.



'FF buurten' met De Bouwvereniging

***Na de evaluatie van Nieuw Zuid overleggen partijen over de eventuele bijdrage van de Bouwvereniging aan Nieuw Zuid en wordt ook de verdere samenwerking met Nieuw Zuid betreffende 'FF buurten' besproken.***

### BetereBuurtFonds

Het leefbaarheidsfonds van De Bouwvereniging wordt steeds meer gebruikt voor initiatieven op wijk- en buurtniveau. Het budget van 2021 is het resterende bedrag, ca. € 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.***

### Kwetsbare mensen, waaronder personen met verward gedrag

Het overheidsbeleid is kwetsbare mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen in plaats van bijvoorbeeld in een GGZ-instelling, beschermde woonvorm of verzorgingshuis. Dit betekent dat kwetsbare mensen ook steeds zichtbaarder worden in de wijk. Dit biedt kansen, maar kan ook problemen/knelpunten opleveren, bijvoorbeeld bij personen met verward gedrag.



In 2017 is er door de gemeente Harlingen met partners een convenant Aanpak Voorkomen Escalatie opgesteld voor onder meer personen met verward gedrag. Dit AVE-convenant (medeondertekend door De Bouwvereniging) is in 2019 geëvalueerd. Dit AVE-overleg vindt maandelijks plaats. Er is inmiddels ook een maandelijks reguliere overlegsituatie tussen De Bouwvereniging en het gebiedsteam van de gemeente ontstaan. In 2021 wordt deze samenwerking gecontinueerd.

***In 2021 worden zowel het AVE-overleg als het reguliere overleg tussen het gebiedsteam van de gemeente en De Bouwvereniging gecontinueerd.***

### **Leefomgeving in de wijk**

Huurdersvereniging Harlingen wil evenals vorig jaar graag meer aandacht voor de fysieke woonomgeving. Denk hierbij onder andere aan tuinonderhoud en het onderhoud van stegen. De Bouwvereniging en de Huurdersvereniging Harlingen 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.



*Aandacht voor tuinonderhoud*

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

De Huurdersvereniging Harlingen, De Bouwvereniging en gemeente vinden het belangrijk dat inwoners een gezonde en inspirerende leefomgeving hebben. In de eerste helft van 2021 zal de door partijen worden gekeken naar de verbetering van de leefomgeving. In een projectvorm zal hiervoor een plan van aanpak worden gemaakt. In de uitvoering van dit plan zullen wijkbewoners en participatie partijen (bijvoorbeeld Nieuw Zuid en Harlingen Werkt) worden betrokken. Zo snijdt het mes aan 2 kanten: enerzijds wordt de leefbaarheid in en met de buurt verbeterd, tegelijkertijd kunnen mensen uit participatieprojecten worden ingezet voor een zinvolle dagbesteding.

***In de eerste helft van 2021 zal de door de Huurdersvereniging Harlingen samen met De Bouwvereniging en de gemeente een plan van aanpak opgesteld worden ter verdere verbetering van de leefomgeving van huurderswoningen en (omliggende) koopwoningen.***

### **Sociale problematiek in de wijk: eenzaamheid – zo lang mogelijk thuis blijven wonen**

Jaarlijks besteden we gezamenlijk aandacht aan informatie over het thema “Langer thuis wonen” en gaan één keer per jaar een aandachtsmoment (bijv. een markt) organiseren om de bewustwording en bekendheid te vergroten. Daarnaast zal de gemeente in het najaar van 2021 samen met de Bouwvereniging en de Huurdersvereniging een plan van aanpak maken om een pilot op te starten rondom het thema; vergrijzing-eenzaamheid-zolang mogelijk thuis blijven wonen. Concrete signalen vanuit de Huurdersvereniging en de Bouwvereniging en het gebiedsteam (gemeente) vormen hier de basis voor. Doel is om tot een meerjarige aanpak op dit thema te komen.

***Gemeente stelt in het najaar van 2021 samen met de Bouwvereniging en de Huurdersvereniging een plan van aanpak op om een pilot op te starten rondom het thema; vergrijzing-eenzaamheid-zolang mogelijk thuis blijven wonen.***



### Voorzieningen

In de Woonvisie 2020-2030 is het belang van voorzieningen nabij woongelegenheden benadrukt en de ambitie om Harlingen te transformeren tot één woonzorgzone benoemd. Komende jaren zal er extra aandacht zijn voor het gebruik van de openbare ruimte door alle doelgroepen. Zo is er bijvoorbeeld bij de inrichting van de openbare ruimte aandacht voor voldoende rustpunten (bankjes) op de wandelroutes van en naar de voorzieningen en wordt gekeken of voorzieningen obstakelvrij te bereiken zijn.



Rustpunt voor oudere doelgroep

Aan De Bouwvereniging en de Huurdersvereniging wordt gevraagd om hierover actief mee te denken en signalen die zij ontvangen over dit onderwerp te delen met de gemeente. De nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen zijn belangrijk voor alle inwoners en moeten met een vergrijzende bevolking voldoende aandacht krijgen. Hierbij wil De Bouwvereniging een actieve rol spelen in de wijken waar zij huurders heeft.

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

## 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. Bij vrijkomende bijzondere gebouwen van De Bouwvereniging gaan partijen met elkaar in gesprek over een nieuwe invulling.

### Jongeren tot 30 jaar

Jongerenhuisvesting blijft een punt van aandacht voor partijen. Naar aanleiding van het onderzoek van Partoer in 2019 zijn er afspraken omtrent voorlichting en beschikbaarheid gemaakt.

Bij de nieuwbouw In Plan Zuid fase 3 worden in 2022 twaalf studiowoningen voor jongeren gebouwd.

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



Jongeren tot 30 jaar

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

**De Bouwvereniging blijft de beschikbaarheid plus daadwerkelijke verhuur aan jongeren in 2021 monitoren en grijpt in zodra er onvoldoende woningen onder de grens van € 432,51 aan jongeren verhuurd worden. Uitgangspunt is dat 50% van deze woningen aan jongeren onder de 23 worden verhuurd, maar dat daarnaast ook de resultaten van verhuringen aan de groep tussen de 23 en 30 jaar meegewogen worden. Tijdens de evaluatie worden de resultaten besproken en wordt ingegrepen wanneer partijen dit noodzakelijk vinden.**



### 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. De gemeente wil de signalen over een tekort aan woningen voor middeninkomens beter onderbouwen. Daarom betreft de gemeente graag



ontwikkelaars en corporaties bij het onderzoek naar de positie van de middeninkomens op de woningmarkt in onze gemeente. De Bouwvereniging is bereid om deel te nemen aan een eerste verkenning over het bedienen van de middeninkomens. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek bekijkt de Bouwvereniging of zij ook een rol in de huisvesting van deze middeninkomens kan hebben. Als De Bouwvereniging deze doelgroep gaat bedienen, kan dit consequenties hebben voor de

verhouding in de huurvoorraad. De huurvoorraad bestaat nu uit 10% goedkope huurwoningen, 80% betaalbare woningen en 10% dure woningen. De Bouwvereniging onderzoekt of zij de mogelijkheid voor het toewijzen van maximaal 20% van haar toewijzingen aan mensen met een inkomen boven de toeslaggerechtigde norm meer moet benutten. Dit moet niet ten koste gaan van de beschikbaarheid voor de primaire doelgroep.

***De gemeente Harlingen wil de signalen over een tekort aan woningen voor middeninkomens beter onderbouwen. Samen met ontwikkelaars 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 en te kijken naar haar eventuele rol in de huisvesting van deze middeninkomens.***

### Mensen met een verstandelijk en/of lichamelijk beperking/ begeleid wonen

Voor deze doelgroep is vaak aangepast zorgvastgoed noodzakelijk. In 2022 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.



*Rolstoelvriendelijk*

### Statushouders

Bij statushouders blijft de afspraak gehandhaafd dat maximaal 15% van de beschikbaar komende mutatiwoningen met urgentie aan deze doelgroep toegewezen wordt. Er is vanuit de provincie Fryslân een waarschuwing afgegeven dat er een extra toestroom van statushouders verwacht wordt in het eerste halfjaar van 2021. Kan met deze maximaal 15% niet aan de taakstelling worden voldaan, dan worden er alternatieve maatregelen ingezet zoals in het in 2016 vastgestelde Plan van Aanpak huisvesting statushouders gemeente Harlingen is vermeld. Een van de alternatieve maatregelen uit dit Plan van Aanpak is het onzelfstandig huisvesten. Vanaf 2019 is de uitwerking hiervan samen met de gemeente Waadhoeke en de corporaties die daar actief zijn opgepakt. Dit in het kader van gezamenlijk algemeen beleid



onzelfstandig huisvesten. Vorig jaar zijn gesprekken gevoerd over financiële afspraken rondom het onzelfstandig huisvesten van statushouders. Tijdens de gesprekken bleek dat de gemeente Waadhoeke na de fusie in 2018 nog geen Plan van Aanpak huisvesting statushouders heeft vastgesteld. Dit was voor de corporaties een voorwaarde voor het maken van financiële afspraken. Daarom stelt gemeente Waadhoeke dit Plan van Aanpak in 2021 vast. Gelijktijdig zal het algemeen beleid onzelfstandig huisvesten afgerond worden en zullen de financiële afspraken rondom het onzelfstandig huisvesten van statushouders vastgelegd worden.

### **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. Met deze aanpassingen wordt een deel van de voorraad levensloopgeschikt en daarmee voor meerdere doelgroepen beschikbaar.

*Doelgroep Ouderen*

### **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 vanuit haar rol als centrumgemeente 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 ook mensen met een psychosociale problematiek zo lang mogelijk zelfstandig thuis moeten kunnen blijven wonen waarbij in veel gevallen wel een passende ondersteuning in de thuissituatie sneller nodig is.

### ***Convenant 'Weer Thuis' – overgang Beschermd wonen naar regiogemeenten***

In 2022 gaat Beschermd wonen stapsgewijs (in 10 jaar) over vanuit de centrumgemeente (SDF, Leeuwarden) naar de regiogemeenten. Vanaf 1 januari 2022 worden nieuwe Beschermd Wonen cliënten door de gemeente opgepakt. Vanuit SDF (centrumgemeente Leeuwarden) zal eind 2020 een heldere overdracht plaatsvinden met aandachtspunten waar de regiogemeenten lokaal mee aan de slag gaan in 2021 ter voorbereiding op de overgangsfase vanaf 1-1-2022.

Op dit moment zijn de regiogemeenten, samen met woningbouwcorporaties en zorgaanbieders parallel bezig met het opstellen van het Convenant "Weer Thuis" voor heel Friesland. Dit convenant heeft als doel dat de huisvesting vanuit de intramurale setting naar wonen met ambulante begeleiding in de wijk in de hele provincie op een verantwoorde manier gebeurt.



In 2021 wordt de verkenning van het provinciale convenant Weer Thuis afgerond. De gemeente neemt het initiatief om samen met De Bouwvereniging, de Huurdersvereniging Harlingen en zorgaanbieders (Beschermd Wonen) de vertaalslag te maken van dit provinciale convenant naar een lokaal plan van aanpak. Daarbij worden concrete afspraken gemaakt over toewijzing (aantallen woningen en eventuele urgentie), spreiding (hoe) en de manier van begeleiding.



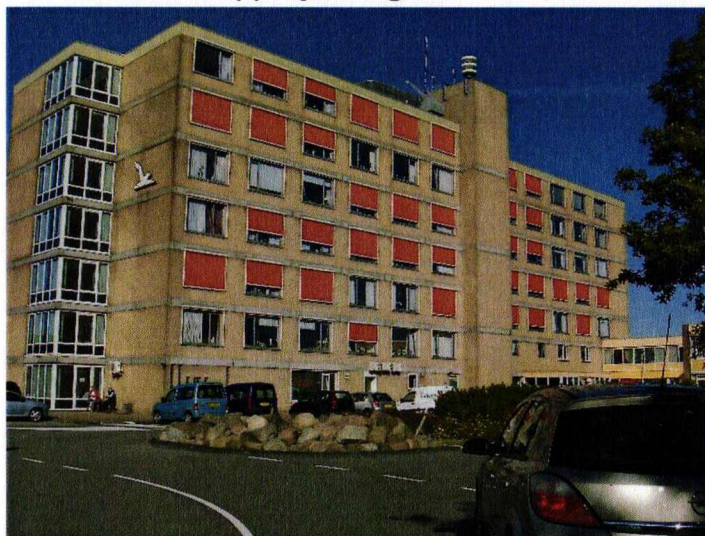
***Op initiatief van de Gemeente Harlingen maken De Bouwvereniging, de Huurdersvereniging Harlingen en zorgaanbieders (Beschermd Wonen) in 2021 de vertaalslag van het provinciale convenant "Weer Thuis" naar een lokaal plan van aanpak. In dit lokale plan van aanpak maken partijen concrete afspraken omtrent de uitstroom.***

### **Onzelfstandig wonen, kamergewijze verhuur**

De gemeente Harlingen heeft in haar woonvisie 2020-2030 vastgelegd dat zij een flexibele huisvestingsschil mogelijk wil maken. In de meeste bestemmingsplannen is de bestemming Wonen omschreven als een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bewoning is toegestaan, zolang er één afzonderlijk huishouden wordt gevoerd. Daardoor is ander (flexibel) woongebruik tot nu niet mogelijk. Onder ander woongebruik valt bijvoorbeeld het onzelfstandig huisvesten (kamergewijze verhuur). Door voorwaarden voor onzelfstandig huisvesten vast te stellen, maken we het mogelijk om kwalitatieve legale huisvesting te realiseren voor groepen die om onzelfstandig wonen vragen. Voor de regio Noardwest Fryslân geldt nu een uniform beleid voor ander woongebruik, waaronder ook het onzelfstandig huisvesten valt. Samen met gemeente Waadhoeke en de corporaties die in die gemeente actief zijn hebben we vorig jaar gesprekken gevoerd over financiële afspraken rondom het onzelfstandig huisvesten van stathouders. In 2021 zullen deze financiële afspraken vastgelegd worden.

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

## **8. Maatschappelijk vastgoed**



Wooncentrum Almenum

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. Dit kan consequenties hebben voor de planvorming rondom Almenum, hoewel partijen graag zien dat het maatschappelijk vastgoed ook in het toekomstige Almenum behouden blijft.



## 9. Financiële paragraaf

In deze prestatieafspraken zijn voor 2021 afspraken vastgelegd over nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud. Samen met de overige volkshuisvestelijke opgaven, zoals opgenomen in deze prestatieafspraken, heeft De Bouwvereniging dit verwerkt in haar (concept) bedrijfsbegroting voor 2021 en de meerjarencijfers 2021-2025.

### De uitgaven voor 2021

Onder de operationele kasstromen staan de opbrengsten uit huur en verkoop en de uitgaven voor onderhoud, rente op geldleningen en het overige beheer van de woningen. Hier wordt een geschat bedrag van € 4,7 miljoen overgehouden wat wordt aangewend voor nieuwe investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit. Aan nieuwbouw en verbetering wordt volgend jaar bijna € 19,1 miljoen uitgegeven.



Dit zijn de uitgaven, puur in het jaar zelf voor 92 nieuwe woningen in de afsluitende fase van Plan Zuid en 26 appartementen op de Stationslocatie. Beide projecten worden in 2022 opgeleverd. In dat jaar vallen daarom ook nog een deel van de uitgaven voor de nieuwbouw. De uitgaven voor verbeteringen vinden plaats aan 47 woningen aan de Kimswerderweg en de Beatrixstraat. Daarnaast worden er kosten gemaakt om 50 woningen extra comfort te geven zodat oudere bewoners langer in hun eigen huis kunnen blijven wonen.

### Meerjarencijfers 2021- 2025

De komende vijf jaar staan er een drietal nieuwe projecten op stapel die financieel een grote impact hebben. Dit is de realisatie van de hiervoor genoemde laatste fase in Plan Zuid en de nieuwbouw aan de stationslocatie. Het derde en grootste project is de sloop/nieuwbouw van het complex Almenum. De nieuwbouw leidt tot behoorlijke een grote investeringsstroom in de gemeente Harlingen. Door het leegmuteren van Almenum zullen de huuropbrengsten in met name 2022 een stuk lager zijn dan in de andere weer gegeven jaren.

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

De drie genoemde projecten zullen worden opgeleverd tussen 2022 en 2025. In deze jaren wordt puur voor de nieuwbouw € 53,5 miljoen uitgegeven. Hiervoor zijn dan in 2025 250 nieuwe huizen gerealiseerd waarvoor ook 288 woningen zijn gesloopt. Naast de nieuwbouw wordt er aan verbeteringen aan de woningen voor € 5,5 miljoen geïnvesteerd. Het grootste deel van de investeringsbedragen zal geleend moeten worden. Over een periode van vijf jaar is dat naar verwachting in totaal € 43,7 miljoen.

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 2021 € 2,6 miljoen bedraagt. Om alle plannen te kunnen bekostigen is er voor 2021 een aanvullende financiering nodig van € 11,7 miljoen. Omdat de investeringen doorlopen over de jaarwisseling heen zal er iets eerder geld aangetrokken moeten worden om ook begin 2022 de bouwers te kunnen betalen. Dit geld zal met borging van het WSW worden aangetrokken, om de plannen in de gemeente Harlingen te voltooien.



***De gemeente verleent medewerking door € 12 miljoen. aan nieuwe leningsovereenkomsten in 2021 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 achternvang-overeenkomst 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 achternvang-overeenkomst. Hiervoor heeft de Bouwvereniging in juni 2019 stukken gestuurd aan de gemeente. Vervolgens is er ambtelijk begonnen met de verkenning of een generieke achternvang mogelijk was en onder welke voorwaarden. In juni 2020 bleek dat het borgstelsel en de generieke achternvang-overeenkomst gewijzigd zouden worden. Daarom is dit niet bestuurlijk vastgelegd in 2020 en schuift de afspraak door naar 2021 om hier bestuurlijk een beargumenteerd standpunt over in te nemen. Voorwaarde is wel dat er dan een nieuwe generieke achternvang-overeenkomst vanuit WSW is.



Het borgstelsel verandert in 2021. Het strategisch programma van het WSW is aangenomen. Corporaties moesten altijd als niet uit de balans blijvende verplichting een bedrag van 3,85 % van haar leningenportefeuille opnemen als een verplichting voor als het WSW in de problemen zou komen. Deze verplichting wordt omgezet naar een obligolening. Deze lening is 2,6 % van het totaal van de leningenportefeuille. Het wordt een lening die in 2021 wordt ingevoerd. Het geld wordt niet gestort bij de corporatie maar er wordt alleen een bereidstellingsprovisie voor betaald.



De gemeente zal aanvullend op de reguliere financiering mee dienen te tekenen met deze nieuw aan te trekken obligolening. Met de aantrekkelijke leningenportefeuille de komende jaren zal deze obligolening naar verwachting ca € 3 miljoen gaan bedragen voor de Bouwvereniging.

***De gemeente gaat met het WSW in gesprek om te onderzoeken in welke mate zij een achternvang-overeenkomst kan of wil tekenen, die recht doet aan de afspraken die jaarlijks worden gemaakt in de prestatieovereenkomsten. Hierover wordt een bestuurlijk standpunt ingenomen.***



**Liquiditeitsprognose 2021 - 2025**

| LIQUIDITEITSPROGNOSE  | BEDRAGEN X € 1.000 | 2021           | 2022           | 2023           | 2024           | 2025          |
|---|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Meerjarencijfers</b>                                     |                    |                |                |                |                |               |
| <b>Operationele activiteiten</b>                            |                    |                |                |                |                |               |
| Ingaande kasstromen uit Operationele Activiteiten           |                    | 17.779         | 16.435         | 17.577         | 17.231         | 17.840        |
| Uitgaande kasstromen uit Operationele Activiteiten          |                    | 13.043         | 13.620         | 13.093         | 13.374         | 13.475        |
| <b>Totaal Kasstromen uit Operationele Activiteiten</b>      |                    | <b>4.736</b>   | <b>2.815</b>   | <b>4.484</b>   | <b>3.857</b>   | <b>4.365</b>  |
| <b>(Des) investeringsactiviteiten</b>                       |                    |                |                |                |                |               |
| Ingaande kasstromen uit verkoopopbrengsten                  |                    | 768            | 705            | 773            | 734            | 749           |
| Uitgaande kasstromen nieuwbouw                              |                    | 16.883         | 11.306         | 10.112         | 10.452         | 4.695         |
| Uitgaande kasstromen verbeteringen                          |                    | 2.199          | 762            | 954            | 797            | 813           |
| Uitgaande kasstromen overige investeringen                  |                    | 625            | 0              | 0              | 0              | 0             |
| Ingaande kasstromen uit financiële vaste activa             |                    | 0              | 0              | 0              | 0              | 0             |
| <b>Totaal Kasstromen uit (des) investeringsactiviteiten</b> |                    | <b>-18.939</b> | <b>-11.363</b> | <b>-10.292</b> | <b>-10.515</b> | <b>-4.759</b> |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                            |                    |                |                |                |                |               |
| Nieuwe te borgen Leningen                                   |                    | 11.737         | 8.684          | 10.945         | 11.791         | 529           |
| Aflossing geborgde Leningen                                 |                    | 114            | 114            | 5.114          | 5.114          | 114           |
| <b>Totaal Kasstromen uit financieringsactiviteiten</b>      |                    | <b>11.623</b>  | <b>8.570</b>   | <b>5.831</b>   | <b>6.677</b>   | <b>415</b>    |
| <b>Mutatie liquide middelen</b>                             |                    | <b>-2.581</b>  | <b>22</b>      | <b>22</b>      | <b>19</b>      | <b>21</b>     |
| Liquide middelen per 01-01                                  |                    | 2.600          | 19             | 42             | 63             | 82            |
| Liquide middelen per 31-12                                  |                    | 19             | 42             | 63             | 82             | 104           |

**Financiële continuïteit De Bouwvereniging**

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

De eisen zijn:

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



## Prestatieafspraken 2021

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

| Begroting 2021-2030                    | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Solvabiliteit eigen vermogen in %      | 44,31 | 32,73 | 31,23 | 29,64 | 30,34 | 33,68 | 35,85 | 40,27 | 43,78 | 47,00 |
| Gewogen Interest Coverage Ratio        | 3,28  | 3,11  | 3,35  | 3,31  | 3,48  | 3,62  | 3,70  | 4,05  | 4,34  | 4,62  |
| Loan to Value in % (obv beleidswaarde) | 56,26 | 60,18 | 64,11 | 68,32 | 66,98 | 64,52 | 63,95 | 57,57 | 54,26 | 51,71 |
| Dekkingsgraad in %                     | 33,66 | 35,08 | 36,68 | 38,37 | 36,95 | 35,24 | 34,59 | 30,82 | 28,77 | 27,16 |

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



*Sloop Plan Zuid fase 3*



*Wooncentrum Almenum 2020*



## 10. Actiematrix prestatieafspraken 2021

| Actiematrix prestatieafspraken 2021   |      |                 | Jan | Febr | Mrt | April | Mei | Juni | Juli | Aug | Sept | Okt | Nov | Dec |
|---|------|-----------------|-----|------|-----|-------|-----|------|------|-----|------|-----|-----|-----|
| Actie   | hfst | Initiatiefnemer |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 1 Evaluatiemoment inplannen mei   | 0    | DBV             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 2 De Bouwvereniging benadert actief huurders, die mogelijk recht hebben op huurbevrozing/huurverlaging  | 1    | DBV             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 3 De Bouwvereniging betreft partijen bij actualisering SVB  | 1    | DBV             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 4 Onderzoek naar 10/80/10 verdeling woningvoorraad DBV op basis demografische gegevens (FSP)  | 1    | Gem/DBV         |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 5 Per vier maanden overleg tussen partijen over verhuur- en doestroomcijfers  | 1    | DBV             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 6 Pilot inzetten energiecoach plus evaluatie  | 1    | Gem             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 7 Gemeente betreft partijen bij opstellen warmtevisie en eventueel vervolg Wijk van de toekomst   | 2    | Gem             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 8 Gemeente actualiseert op (onderdelen) welstandsbeleid   | 2    | Gem             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 9 DBV en HVH zetten alternatieve duurzaamheidsmaatregelen in bij beschermd stadsgezicht   | 2    | DBV             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 10 Bij evaluatie verstrekt DBV een overzicht van transitie en aantal woningen Comfort+  | 3    | DBV             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 11 Eén keer per jaar wordt een aandachtsmoment georganiseerd omtrent "Langer thuis wonen"   | 3    | Gem/DBV/HVH     |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 12 Bij evaluatie verstrekt DBV overzicht van verkoop/aankopen en gelabelde woningen voor verkoop  | 3    | DBV             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 13 Contactpersonen van DBV en gemeente stemmen maandelijks planning projecten DBV af  | 4    | Gem/DBV         |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 14 In 2021 wordt een raamwerk van principeafspraken rond projecten afgerond   | 4    | Gem/DBV         |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 15 DBV en Gemeente gaan overleggen over vrijkomende bijzondere panden in de binnenstad  | 6    | DBV             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 16 Na evaluatie Nieuw Zuid overleg over bijdrage Nieuw-Zuid en samenwerking mbt 'FF buurten'  | 6    | Gem             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 17 Bij evaluatie worden voortgang en afhandeling aanvragen BetereBuurtFonds besproken   | 6    | DBV             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 18 AVE-overleg tussen betrokken partijen wordt gecontinueerd  | 6    | Gem/DBV/e.a.    |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 19 Overleg tussen gebiedsteam gemeente en DBV wordt gecontinueerd   | 6    | Gem/DBV         |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 20 Huurdersvereniging en DBV hebben tweemaandelijks overleg over fysieke woonomgeving   | 6    | HVH             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 21 Opstellen plan van aanpak pilot verdere verbetering leefomgeving   | 6    | HVH             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 22 Samenstellen plan van aanpak pilot rondom thema: vergrijzing-eenzaamheid-zolang mogelijk thuiswonen  | 6    | Gem             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 23 DBV en HVH denken actief mee over gebruik openbare ruimte/voorzieningen  | 6    | Gem             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 24 DBV gaat gericht communiceren naar jongeren  | 7    | DBV             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 25 DBV monitort beschikbaarheid woningen jongeren en bespreekt resultaten tijdens evaluatie en bij punt 4   | 7    | DBV             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 26 Gemeente gaat signalen tekort aan woningen middeninkomens verder onderzoeken   | 7    | Gem             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 27 Partijen bereiden zich voor op uitstroom BW en maken concrete afspraken omtrent uitstroom  | 7    | Gem             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 28 Gemeente en DBV gaan gezamenlijk beleid ontwikkelen op gebied van onzelfstandig huisvesten   | 7    | Gem/DBV         |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 29 De gemeente verleent medewerking voor € 12 miljoen aan nieuwe leningsovereenkomsten in 2021 mee te tekenen.  | 9    | Gem             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |
| 30 De gemeente gaat in gesprek met WSW om te onderzoeken of zij achtervangovereenkomst met WSW wil tekenen, hierover wordt een bestuurlijk standpunt ingenomen. | 9    | Gem             |     |      |     |       |     |      |      |     |      |     |     |     |



### 11. Ondertekening Prestatieafspraken

Deze gezamenlijke prestatieafspraken zijn ondertekend op 11 december 2020.

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