

Prestatieafspraken 2023



Luchtfoto Almenum, juni 2022, in Harlingen, fotograaf Joachim de Ruijter



Inhoud

Inleiding	3
1. Betaalbaarheid	4
2. Duurzaamheid	6
3. Transitie van woningen	8
4. Kwalitatief goed en passend woningbezit.....	9
5. Ontwikkeling woningvoorraad	13
6. Leefbaarheid	13
7. Aandachtgroepen	17
8. Maatschappelijk vastgoed.....	21
9. Financiële paragraaf	21
10. Actiematrix prestatieafspraken 2023	24
11. Ondertekening Prestatieafspraken	25

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 de Prestatieafspraken 2023 hebben De Bouwvereniging, Gemeente Harlingen en Huurdersvereniging Harlingen de afspraken op volkshuisvestelijk gebied voor het komende jaar vastgelegd. Soms is daarbij een langere (meerjarige afspraak) vastgelegd, terwijl er ook een doorkijkje naar komende jaren is gedaan.

Voorafgaand heeft De Bouwvereniging een activiteitenoverzicht (het bod) opgesteld waarin haar bijdrage aan het volkshuisvestelijk beleid in de Gemeente Harlingen in 2023 is verwoord. De gemeente Harlingen en Huurdersvereniging Harlingen hebben positief gereageerd op het activiteitenoverzicht van De Bouwvereniging.

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

In een driepartijenoverleg zijn daarna de ambities onder leiding van een onafhankelijk procesbegeleider doorgesproken. Daarbij is ook stilgestaan bij de roerige tijden waarin we leven. Een oorlog in Oekraïne met als gevolg een energiecrisis, stijgende inflatie, een vluchtelingen crisis. Daarnaast een wooncrisis, een klimaatcrisis etc.

Ook andere invloeden van buitenaf, zoals vanuit de Rijksoverheid, Aedes en Woonbond, die over een aantal onderwerpen Nationale Prestatieafspraken hebben gemaakt, zijn onderwerp van gesprek geweest. Al met al zaken, die ook lokaal invloed hebben.

Partijen maken een voorbehoud bij deze prestatieafspraken. Gezien de onzekerheden omtrent inflatie en rente kan financiering in de toekomst bij ongunstige ontwikkelingen een probleem worden. Uiteraard gaan partijen dan in gesprek hoe hier mee om te gaan.

Door partijen is telkens het belang voor de huurder centraal gesteld.

Daarbij is vooral de betaalbaarheid van het wonen met de stijgende energieprijzen een belangrijk punt van aandacht geweest, waarbij al bij de eerste besprekingen naar voren kwam dat partijen maatwerk willen leveren om te voorkomen dat huurders hierdoor in onoverkomelijke problemen geraken.

Ook betreffende andere thema's zoals beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid zijn (her)nieuw(d)e afspraken gemaakt.

Deze zijn net als voorgaande jaren opgenomen in een matrix (zie bijlage).

In mei 2023 evalueren De Bouwvereniging, de gemeente en de Huurdersvereniging de prestatieafspraken, waarbij de matrix het uitgangspunt is. Bij grote veranderingen kan tussentijds overleg met de drie partijen plaats vinden.

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

1. Betaalbaarheid

Jaarlijkse huursomstijging/huurverhoging

De jaarlijkse huursomstijging gaat op basis van de nationale prestatieafspraken tussen Aedes, Woonbond en het Rijk naar 0,5 % onder de gemiddelde CAO-stijging. Ook op basis van de nationale prestatieafspraken krijgen huishoudens met een inkomen op of onder 120% van het minimum en met een huur boven de € 550,- (prijspeil 2020) per 1 juli 2023 (vanuit de nationale prestatieafspraken een jaar naar voren geschoven) een huurverlaging tot € 550,- (eveneens prijspeil 2020). 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 gemiddeld alle huurwoningen stapsgewijs naar het streefhuurniveau van 65% van de maximale huurprijs te brengen. Inkomensafhankelijke huurverhoging bespreekt De Bouwvereniging met de Huurdersvereniging en hierover wordt de gemeente geïnformeerd.

Betalingsproblemen

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



De jaarlijkse huursomstijging gaat op basis van de nationale prestatieafspraken tussen Aedes, Woonbond en het Rijk naar 0,5 % onder de gemiddelde CAO-stijging.

Inkomensafhankelijke huurverhoging bespreekt De Bouwvereniging met de Huurdersvereniging. Gemeente wordt hierover geïnformeerd.

Beschikbaarheid

In 2021 heeft De Bouwvereniging haar Strategisch Voorraadbeleid (SVB) geactualiseerd. Vanuit dit Strategisch Voorraadbeleid (SVB) zet De Bouwvereniging - eveneens ten behoeve van de middeninkomens - een nieuwe koers in met betrekking tot de opbouw van haar woningbezit. Het aandeel woningen met een huurprijs boven de 2^{de} aftoppingsgrens gaat De Bouwvereniging stapsgewijs vergroten.

Het doel van De Bouwvereniging is om in 2035 een woningvoorraad te hebben met ongeveer de volgende verdeling:

- 12% (onder kwaliteitskortingsgrens, goedkoop)
- 55% (tussen kwaliteitskortingsgrens en 1^e aftoppingsgrens, betaalbaar)
- 16% (tussen 1^e aftoppingsgrens en 2^e aftoppingsgrens, betaalbaar grens 2)
- 17% (boven de 2^e aftoppingsgrens, bereikbaar).

Dit betekent ten opzichte van nu dat het aandeel boven de 1^e aftoppingsgrens gaat toenemen. In overleg met gemeente en huurdersvereniging gaat De Bouwvereniging woningen labelen voor huuroptimalisatie. Verder doet De Bouwvereniging toevoegingen in het segment boven de 1^e aftoppingsgrens bij nieuwbouw. Uitgangspunt blijft dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de huidige doelgroepen van De Bouwvereniging.

De situatie op drie peilmomenten:

Tabel 1. Verhouding huurvoorraad per 1-5-2021/1-5-2022/1-9-2022

	1-5-2021		1-5-2022		1-9-2022		Streef%
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	2035
Goedkoop	422	20%	422	17%	388	15%	12%
Betaalbaar	1.785	73%	1.815	75%	1.864	75%	55%
Betaalbaar grens 2	129	4%	148	6%	147	6%	16%
Bereikbaar	45	3%	49	2%	98	4%	17%
Totaal	2381	100%	2434	100%	2497	100%	100%

Goedkoop: huur <= € 442,46, Betaalbaar: huur tussen € 442,46 en € 633,25, Betaalbaar grens 2: huur tussen € 633,25 en € 678,66 (beschikbaar voor drie- en meerpersoonshuishoudens aangewezen op huurtoeslag). Bereikbaar: huur > € 678,66 - € 763,47.

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. Partijen monitoren dit. We monitoren drie keer in het jaar de beschikbaarheid, doorstroming en wachttijden.

De Bouwvereniging gaat drie keer in het jaar de beschikbaarheid, doorstroming en wachttijden monitoren.

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

Ontwikkeling woonlasten en inkomensverdeling huishoudens/huurders in Harlingen

De VFW (Vereniging Friese Woningcorporaties), WoonFriesland en OSFH (Friese Huurdersverenigingen) zijn voornemens op korte termijn een woonlastenonderzoek (woonlasten: huur + energielasten + gemeentelijke belastingen + waterschapslasten) onder haar huurders uit te voeren, waarbij men gegevens per gemeente en corporatie gerapporteerd krijgt. De verwachting is dat na groen licht van de desbetreffende stuurgroep, deze gegevens in het voorjaar 2023 beschikbaar zijn.

Partijen gaan daarna bespreken of op basis van deze rapportage de huidige verhouding in de huurvoorraad voldoet.

In 2023 bespreken partijen op basis van de rapportage over het woonlastenonderzoek of de huidige verhouding in de huurvoorraad in Harlingen 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 Bouwvereniging streeft ernaar om de zoekduur van woningzoekenden (tijd tussen 1^e reactie en betrekken woning) op gemiddeld 15 maanden te houden. De Bouwvereniging monitort de gemiddelde wachttijd (duur inschrijftijd tot betrekken woning) voor actief woningzoekenden en relateert dit aan provinciale cijfers van de VFW (Vereniging Friese Woningcorporaties). Doelstelling is om aan te sluiten op het Friese gemiddelde.

Daarnaast vindt er per vier maanden uitwisseling en overleg plaats over verhuur- en doorstroomcijfers tussen partijen.

Per vier maanden geeft De Bouwvereniging in een overleg met partijen inzicht in de verhuur- en doorstroomcijfers. En waar mogelijk geeft gemeente inzage in doorstroomcijfers. Eventuele bijzonderheden worden bestuurlijk geagendeerd.

2. Duurzaamheid

Energiebesparing/energie-armoede

Voor 2023 staat bij de gemeente energiebesparing/ bestrijding energiearmoede centraal. Mede door de oorlog in Oekraïne, zijn de energieprijzen nog meer gestegen dan al werd verwacht. De groep inwoners die te maken heeft met energie-armoede is daarom groter geworden.

De gemeente heeft hiervoor van het rijk middelen gekregen. Ze gaat deze met name inzetten voor maatregelen gericht op gedragsverandering en het slimmer omgaan met het energieverbruik. Het gaat om de intensivering van de inzet van energiecoaches, de inzet van een CV- dokter, een witgoedregeling en het aanbieden van energiebesparende artikelen. De Bouwvereniging zet, wanneer dit nodig blijkt te zijn, haar eigen installateur in voor cv-tuning. Mede op basis van de informatie die de gemeente van de Bouwvereniging heeft gekregen, heeft de gemeente corporatiewoningen geselecteerd in de buurten waar zich huurders bevinden die vallen in de doelgroep waar de middelen voor zijn. Samen met de Bouwvereniging wordt afgestemd welke woningen zij nog denken te gaan verduurzamen en welke huurders en woningen zich nog lenen voor energiebesparende maatregelen vanuit de gemeentelijke aanpak. De Energiecoaches zullen deze huurders bezoeken en beoordelen welke maatregelen het best passend zijn bij de situatie van de desbetreffende huurder.

Transitievisie Warmte

Door de sporen “Iedereen isoleren”, “Stap voor stap aardgasvrij” en “Denk vooruit” te bewandelen, gaat de gemeente aan de slag met het terugdringen van het aardgasverbruik. Zo worden alle gebouwen geleidelijk aardgasvrij-ready gemaakt. In 2023 gaat de gemeente aan de slag met een uitvoeringsplan van de Transitievisie Warmte waarin ze aangeeft wat ze hiervoor gaat doen.



Bewoner krijgt uitleg over nieuwe installatie

De gemeente Harlingen betreft De Bouwvereniging en Huurdersvereniging nauw bij (de participatie in het kader van) het in 2023 op te stellen uitvoeringsplan. Partijen zoeken elkaar actief op.

Klimaatadaptatie

De gemeente en De Bouwvereniging zetten in op klimaatadaptatie. Hierbij gaat het in de basis over hoe wij omgaan met hoosbuien (extreme neerslag), hitte, droogte en zeespiegelstijging. De gemeente kijkt naar knelpunten zowel ondergronds (riolering) als bovengronds (openbare inrichting). Denk aan wadi's, waterpleinen en speeltuinen, maar ook aan aanwijzing van straten als tijdelijke wateropslag. De gemeente gaat oppervlaktewater realiseren om in te zetten om water te bergen bij hoosbuien, het tegengaan van droogte en hittestress en om samen met vergroening tot meer biodiversiteit en grotere welzijn te komen. Ook De Bouwvereniging gaat in de bestaande wijken en bij nieuwbouw vergroening van de woonomgeving, waterberging en biodiversiteit stimuleren.

De Bouwvereniging, de Huurdersvereniging Harlingen en de gemeente hebben en vragen veel aandacht voor vergroening, niet alleen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit, maar ook voor een gezonde leefomgeving die tevens uitdaagt tot bewegen. Dit gaat zowel om nieuwbouw als om bestaande situaties. Partijen zoeken waar mogelijk de samenwerking. Gemeente, De Bouwvereniging en Huurdersvereniging Harlingen trekken samen op bij initiatieven zoals aanbrengen van geveltuintjes, beschikbaar stellen van regentonnen en projecten zoals 'tegel eruit, boompje erin'.

Met de Huurdersvereniging gaat De Bouwvereniging beleid opstellen om verstening van (voor)tuinen tegen te gaan en gaat hiervoor voorwaarden opstellen. Ook het mutatiebeleid wordt hiervoor aangepast, waarbij het idee is om groenere tuinen op te leveren.

Huurdersvereniging en De Bouwvereniging gaan beleid opstellen voor vergroening van de (voor)tuinen.

Gemeente, De Bouwvereniging en Huurdersvereniging Harlingen trekken samen op om in de wijken van haar huurders initiatieven te ontwikkelen voor klimaatadaptatie en vergroening.

Hittestress

Door de stijgende temperaturen en de hoge isolatiegraad van de woningen wordt steeds meer hittestress ervaren. Huurdersvereniging en De Bouwvereniging gaan gerichte voorlichting aan huurders geven hoe hier mee om te gaan.

Huurdersvereniging en DBV gaan voorlichting geven hoe met toenemende warmte in woningen om te gaan.

Nieuw duurzaamheidsbeleid

In de eerste helft van 2023 gaat De Bouwvereniging haar duurzaamheidsbeleid herijken. Het gaat hierbij niet alleen om energiemaatregelen, maar om het totale duurzaamheidsbeleid, zoals o.a. circulariteit, belasting van het milieu en biodiversiteit. Na

grote investeringen zonder huurverhoging wat geleid heeft tot gemiddeld energielabel A bij haar woningen, gaat DBV het beleid voor de komende jaren vaststellen waarbij ook de gemeente en Huurdersvereniging wordt betrokken.

DBV betreft HVH en gemeente bij het herijken van het duurzaamheidsbeleid van DBV

Pilot VFW in bestaande voorraad

Bij een zestal eengezinswoningen bij de Bouwvereniging wordt een pilot van de VFW (Vereniging Friese Woningbouwcorporaties) uitgevoerd om de woningen verder van het aardgas af te halen. Dit met inzet van hybride warmtepompen en volledige verwarming door warmtepompen. Deze pilot duurt een paar jaar, waarbij resultaten worden gemonitord. Ook de andere aangesloten corporaties doen pilots (met andere methodes), waarbij aanpak en uitvoering worden gedeeld, zodat Friesland breed aan kennisdeling wordt gewerkt.

De Bouwvereniging voert een pilot uit voor het verder aardgasvrij maken van woningen in de bestaande bouw.

Elektrisch koken

In 2023 gaat De Bouwvereniging nog actiever het elektrisch koken stimuleren. Bij keukenvervanging wordt zo veel mogelijk het gas afgesloten. Bij verhuizing wordt eveneens gestimuleerd dat nieuwe huurders overstappen op elektrisch koken. Zittende huurders kunnen een aanvraag doen voor een kosteloze aansluiting voor elektrisch koken. Een concreet voorbeeld van het stimuleren van de overgang tot elektrisch koken is het éénmalige aanbod aan 64 zittende huurders in twee wooncomplexen om de gasplaat (in eigendom van dBv) te laten vervangen door een inductiekookplaat. Het aanbod betreft het aanbrengen van een kookgroep in de meterkast, het plaatsen van de kookplaat en het aanbieden van de kookplaat met korting waarbij de huurder eigenaar wordt. Algemeen beleid met betrekking tot elektrisch koken gaat De Bouwvereniging ontwikkelen in 2023.

De Bouwvereniging stimuleert actief de overgang tot elektrisch koken. De Bouwvereniging gaat in 2023 beleid ontwikkelen hierop.

3. Transitie van woningen

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

Levensloopbestendige woningen toevoegen door nieuwbouw en herstructurering

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

Comfort+

De Bouwvereniging continueert haar beleid Comfort+ (Opplussen van woningen) door in 2023 circa 35 eengezinswoningen beter geschikt te maken voor ouderen. Omdat de restopgave van de transitie lager ingeschat wordt, is het programma voor Comfort + enigszins afgebouwd.

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

Monitoring beschikbaarheid

Zoals ook omschreven onder het hoofdstuk Aandachtgroepen gaan partijen ook in 2023 de beschikbaarheid voor en daadwerkelijke verhuur van woningen aan ouderen monitoren.

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

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

Verkoop en aankoop

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

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

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. Ook het op aanvraag vervangen van keukens valt hieronder.

Planmatig Onderhoud

Voor planmatig onderhoud (PO) kent De Bouwvereniging een cyclus van zeven jaar. Iedere zeven jaar komt een woningcomplex in beeld en wordt bekeken welk onderhoud er nodig is om de kwaliteit van het complex op peil te houden. In 2023 wordt PO uitgevoerd bij 245 woningen, terwijl er ook overloop van PO is vanuit 2022. 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 in 2023 planmatig onderhoud wordt uitgevoerd:

Tabel 2. Planmatig onderhoud in 2023			
Complex	Adressen	PO	Isolatie etc.
181	H. de Grootstraat/Thorbeckestraat	39	
280	Barkstraat, Boeierpad, Bomstraat, Brikstraat, Tjalkstraat, J. vd Vondelstr.	40	
310	Horscamp	1	
330	Nic. Beetsstr., Brederodestr., Brigantijnstr., Fregatstraat, Galjoenweg, Genestetstr.	58	
340	Galeistraat, J. vd Vondelstraat	22	
490	Botterweg, Botterhof, Achlumerdijk, Achlumerhof, Kerkstraat	43	
630	Harnzerhof	13	11
840	H. de Grootstraat	8	
850	Grachtswalplein	5	
940	Rozengracht (De Herbergier)	16	
	Totaal	245	11
	Plaatsen zonnepanelen beschermd stadsgezicht en monumenten		163
	Pilotproject zes eengezinswoningen		6
	Overloop vanuit 2022		
580	Kerkpoortstraat 7, 7a	2	
590	Vijverstraat 5,7,9	3	
600	Klipperstraat, Karveelstraat	66	
654	Fabriekstraat 4,6,8	3	
670, 681	Prins Clausstraat	113	113

Naast het planmatig onderhoud is voor de complexen 630, 600, 670 en 681 in de begroting ook budget opgenomen voor verbetering woonomgeving of leefkwaliteit.

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 klimaat 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 klimaatneutraal te maken.



Sleuteluitgifte Nieuwbouw Plan Zuid F3

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.

Hieronder een overzicht van de projecten

Toekomstig Almenum



Huidig wooncentrum Almenum

Samen met Stichting Huurdersbelangen Almenum, gemeente Harlingen, De Bouwvereniging en Huurdersvereniging Harlingen is onder begeleiding van KAW een programma van eisen opgesteld. In 2020 is er op grond daarvan een besluit tot sloop en nieuwbouw genomen. In 2021 zijn er nieuwbouwplannen ontwikkeld, welke gepresenteerd zijn aan de bewoners en omwonenden. Er heeft een draagvlakmeting plaatsgevonden onder bewoners, waarbij een overgrote meerderheid van bewoners heeft ingestemd met de plannen en sociaal statuut.



Actie Red een plant van Almenum

Helaas heeft het project vertraging opgelopen door één bezwaar dat bij de Raad van State loopt. Planning is nu dat vanaf 2023 fasegewijs wordt gesloopt en in 2024 de eerste nieuwbouwwoningen worden opgeleverd.



Traktatie zomerse dag bewoners Almenum ijscokar

Vrijkomende woningen in de wijk Almenum

Voor de vrijkomende woningen van de Stichting Begeleid Wonen Noordwest Friesland in de wijk Almenum heeft De Bouwvereniging na verkenning van de vraag vanuit doelgroepen als scenario het transformeren van de onzelfstandige woningen naar zelfstandige woningen in haar begroting opgenomen. Tussentijds worden de onzelfstandige woningen momenteel gebruikt voor opvang van Oekraïense vluchtelingen, waarvoor met de gemeente een gebruikersovereenkomst is afgesloten.

Nieuwstraat

Begin 2021 is door de zorgaanbieder de huurovereenkomst van een complex onzelfstandige woningen aan de Nieuwstraat opgezegd. Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden onder mogelijke toekomstige gebruikers van dit complex. Daarnaast is er ook overleg met de gemeente over toekomstige mogelijkheden geweest. Ondanks een aantal bezichtigingen is er geen nieuwe huurder gevonden. In het voorjaar 2022 is na overleg met gemeente besloten de locatie in te zetten voor opvang van Oekraïense vluchtelingen. De geplande ombouw van 12 onzelfstandige appartementen naar 4 zelfstandige woningen voor normale verhuur is verschoven naar 2025.

5. Ontwikkeling woningvoorraad

omschrijving / jaar	2023	2024	2025	2026	2027
* woningen en wooneenheden					
aantal begin jaar *	2569	2539	2498	2464	2480
bij: nieuwbouw					
wooncentrum Almenum		25	65		40
Nader te bepalen				20	20
bij transformatie:					
Herinrichting Klaverblad-/Wever-/Kerkpoortstraat			7		
Herinrichting Nieuwstraat 16			4		
totaal	0	25	76	20	60
af: sloop					
Wijnaldum, Buorren 3 en 3a			2		
wooncentrum Almenum	26	62	74		
af: transformatie					
Herinrichting Klaverblad-/Wever-/Kerkpoortstraat			18		
Herinrichting Nieuwstraat 16			12		
totaal	26	62	106	0	0
af: verkopen					
diverse complexen	5	5	5	5	5
bij: aankopen					
woningen in vve	1	1	1	1	1
aantal einde jaar	2539	2498	2464	2480	2536

6. Leefbaarheid

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



Gezellige samenkomst bewoners op terras

Als bewoners bereid zijn om verantwoordelijkheid te nemen, moeten ze daartoe ook in de gelegenheid worden gesteld. Dus niet het beleid dichttimmeren van achter het bureau, maar ruimte scheppen om op het niveau van de buurt of het dorp oplossingen te vinden en te werken aan samenhang in de buurt of het dorp. Het samenbrengen van informatie om structureel samen met de inwoners te kijken waar de “druk” het hoogst is, waar onbalans dreigt en wat nodig is. In dit kader geven de wijkschouwen, het FF buurten met de bakfiets in de stad Harlingen en ook de dorpschouwen en dorpsvisies een goed beeld van wat “leeft” in de buurt. Op basis hiervan kunnen vervolgacties worden ontwikkeld.

In het kader van de ontwikkelingen binnen het Sociaal Domein stelt de gemeente samen met De Bouwvereniging en partijen uit de sector Zorg en Welzijn een addendum bij de Woonvisie op, waarin de ontbrekende componenten op het gebied van zorg worden toegevoegd. In dit addendum Woonzorg leggen we vast op welke wijze we integraal de leefbaarheid in onze wijken, buurten en dorpen in de toekomst kunnen behouden. Ook zijn de convenanten Aanpak Voorkoming Escalatie (AVE), Eén tegen Eenzaamheid en het actieprogramma “Weer Thuis” geldend. Het addendum Woonzorg is erop gericht om de implementatie van de uitstroom Beschermd Wonen, landelijk beleid Langer Thuis, Actieprogramma Weer Thuis, “de zachte landing”, vorm en kleur te geven. Daarnaast dient er een integrale invulling gegeven te worden aan de huisvesting van aandachtsgroepen vanuit het sociaal domein, arbeidsmigranten en statushouders betreffende het samenkomen dan wel spreiden in onze wijken, buurten en dorpen (zie hoofdstuk 7).

Gemeente start op basis van de huidige ontwikkelingen samen met betrokken partijen in het eerste kwartaal met het opstellen van een plan van aanpak voor addendum Woonzorg bij de Woonvisie.

Veilig, prettig en gezond wonen betekent ook een woonomgeving die leefbaar is. De Bouwvereniging blijft haar Leefbaarheidsbeleid continueren. Vanuit het ondernemingsplan van De Bouwvereniging staat de leefkwaliteit centraal. De totale begrote uitgaven, exclusief inzet eigen personeel, betreffende leefkwaliteit in 2023 bedragen globaal € 0,5 miljoen.

Reguliere vaste uitgaven

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

Bijdrage aan Nieuw Zuid

De Bouwvereniging draagt sinds 2018 bij aan het centrum Nieuw Zuid. De Bouwvereniging heeft ook wekelijks een spreekuur in Nieuw Zuid. In 2022 is het experiment Nieuw Zuid door de gemeente geëvalueerd. Daarbij is duidelijk gebleken dat Nieuw Zuid een toegevoegde waarde heeft voor de huurders van De Bouwvereniging. De Bouwvereniging heeft de intentie om de jaarlijkse bijdrage van minimaal € 10.000 te continueren. De evaluatie Nieuw Zuid wordt nog door partijen besproken.



Tekenclub in Nieuw Zuid

'Keep rolling'

In juli 2021 zijn De Skûle Welzijn, het Gebiedsteam, Nieuw Zuid, de wijkagent en De Bouwvereniging gestart met 'Keep rolling' waarbij men met bakfietsen laagdrempelig in gesprek komt met de wijkbewoners. Ook in 2023 blijven partijen actief met dit project de wijk ingaan.

De bijdrage van De Bouwvereniging aan Nieuw Zuid blijft gecontinueerd evenals het deelnemen aan het project 'Keep rolling'.

BetereBuurtFonds

Het leefbaarheidsfonds van De Bouwvereniging wordt steeds meer gebruikt voor initiatieven op wijk- en buurniveau. Het budget voor 2023 is ca. € 80.000, --. Samen met de Huurdersvereniging Harlingen blijft De Bouwvereniging dit BetereBuurtFonds onder de aandacht brengen van haar huurders.

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

Pilot Plan van Aanpak Karveelstraat/Klipperstraat

In deze pilot wordt door Huurdersvereniging, Gemeente Harlingen en De Bouwvereniging een gezamenlijke aanpak van de fysieke woonomgeving uitgevoerd. Halverwege het project bleek ook de sociale component een belangrijke rol te zijn. De pilot wordt in 2023 afgerond, waarna een evaluatie plaatsvindt van het plan van aanpak.

De pilot betreffende aanpak van de fysieke woonomgeving wordt geëvalueerd.

Leefomgeving in de wijk

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



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

Rijksbeleid "Langer Thuis"

In 2018 is het Programma 'Langer Thuis' vastgesteld als onderdeel van het landelijke Pact voor de Ouderenzorg. Met dit Pact hebben het kabinet, de gemeenten en maatschappelijke partijen de handen ineengeslagen om de zorg en woonsituatie voor ouderen merkbaar te verbeteren. "Uitgangspunt hierbij is de wens van ouderen om zo lang mogelijk op een goede manier zelfstandig te kunnen blijven wonen, met ondersteuning, zorg en in een woning die aansluit bij hun persoonlijke behoeften. Thuis zo lang het kan."¹ Met het oog

¹ Programma Langer Thuis, pagina 5.

op dit uitgangspunt heeft de gemeente, binnen de kaders van de Wmo 2015, de taak om inwoners te ondersteunen bij hun zelfstandig functioneren (zelfredzaamheid) en deelname aan de samenleving (participatie) wanneer zij daar op eigen kracht en met behulp van hun netwerk niet toe in staat zijn. Dit kan gaan om het bevorderen van de sociale samenhang en ontmoeting, om ondersteuning in de thuissituatie of om fysieke zaken, zoals hulpmiddelen in en aanpassingen van de woning. Binnen wat passend en veilig is. Langer thuis wonen betekent namelijk niet dat bewoners per sé in de huidige woning dienen te blijven wonen of dat de gemeente tot het uiterste moet gaan om mensen thuis te kunnen laten blijven wonen. Verhuizen naar een andere woning of een instelling (Wet langdurige zorg) is soms ook een optie. Dat is maatwerk en hangt af van de situatie en wat daarbij passend is qua woon- en zorgbehoefte. Belangrijk hierbij is dat de inwoner ook een eigen verantwoordelijkheid draagt.

Om langer thuis te wonen te bevorderen, is het niet wenselijk dat er pas iets gebeurt als iemand al problemen of beperkingen ervaart in het zelfstandig thuis wonen. Voorlichting en informeren van toekomstige of 'nieuwe' senioren over mogelijkheden die zij nu en in de nabije toekomst hebben om hun woning leeftijdsbestendig te maken kan eraan bijdragen dat ouderen in de toekomst langer thuis kunnen wonen.



Persoonlijk extra aandacht ouderenhuisvesting

Partijen ontwikkelen een bewustwordingscampagne “nieuwe” senioren.

Voorzieningen

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

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

Pilot lokaal vervoer

Naar aanleiding van signalen van burgers met een beperkte mobiliteit wordt onderzoek gedaan naar de mogelijke inzet van lokaal vervoer. In 2022 is de pilot Automaatje gestart. In maart 2023 wordt ook een pilot lokaal vervoer gestart. Op deze wijze worden minder mobiele burgers in de gelegenheid gesteld zelfstandig gebruik te maken van de faciliteiten in de gemeente en het bezoeken van het sociale netwerk.

Gemeente Harlingen start in 2023 naast de pilot Automaatje ook met een pilot lokaal vervoer.

7. Aandachtgroepen

Harlingen kent veel verschillende inwoners, met hun eigen behoeften en achtergronden. Sommige inwoners zijn kwetsbaarder dan andere en hebben extra aandacht nodig.

Samen maken deze mensen onze buurten. Meestal ontstaat ‘als vanzelf’ een goede sociale balans in de wijk- of dorpsgemeenschappen. Soms is er meer nodig. Wanneer dat de draagkracht en het zelf organiserend vermogen van wijken en dorpen overstijgt, zien wij hierin een rol voor de gemeente.

De gemeente neemt daarin vooral een ondersteunende rol, de regie over initiatieven en projecten blijft bij de inwoners. Bij het bieden van ondersteuning willen we dat zoveel als mogelijk baseren op meetbare feiten, tegelijk luisteren we naar de verhalen en ervaringen van inwoners.

Hierbij gaan we voor een integrale aanpak, rekening houdend met de verschillende aandachtsgroepen in de wijk, dorp of buurt en de sociale vraagstukken die op dat niveau kunnen spelen. We willen aandacht blijven schenken aan verschillende aandachtsgroepen als het gaat om de bereikbaarheid en beschikbaarheid van de huurvoorraad. Onder andere jongeren tot 30 jaar, middeninkomens, ouderen, inwoners met een verstandelijke beperking of psychische beperking, statushouders en arbeidsmigranten.

Vanuit de nationale prestatieafspraken tussen het Rijk, Aedes en de Woonbond worden deze aandachtsgroepen uitgebreid met dak- en thuisloze mensen, gedetineerden, mensen die uitstromen vanuit een intramurale (zorg)instelling en mensen met sociale en medische urgentie. Hoogstwaarschijnlijk zal de gemeente, om deze aandachtsgroepen met urgentie te kunnen huisvesten, verordeningen op moeten stellen.

Jongeren tot 30 jaar

Vanuit de woningzoekendenregistratie van De Bouwvereniging is de vraag vanuit de verschillende leeftijdsgroepen in kaart gebracht. Onderstaand een overzicht van de leeftijdsverdeling van alle woningzoekenden. Circa 20% van de woningzoekenden is onder de 30 jaar. Jongerenhuisvesting blijft een punt van aandacht voor partijen en wordt gemonitord. Indien de positie van jongeren verslechterd dan kunnen aanvullend acties ondernomen worden om de beschikbaarheid en bereikbaarheid van huurwoningen voor jongeren te verbeteren.



Nieuwe bewoonster studio Plan zuid F3

De Bouwvereniging blijft 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.

Ouderen

De aandachtsgroepen voor sociale huisvesting verandert. Huishoudens worden kleiner en de leeftijd wordt hoger. Dat betekent dat er in de toekomst voldoende geschikte woningen voor ouderen moeten zijn in de portefeuille van De Bouwvereniging. Maar de oudere van nu, is niet de oudere van de toekomst. De verwachting is dat de toekomstige oudere andere eisen stelt aan de woning. De huidige (demografische) ontwikkelingen laten zien dat we de inzet op het bouwen van flexibel in te richten woningen moeten continueren. Dit zijn onder andere woningen waar alle aandachtsgroepen “langer” kunnen wonen en

waar ook ouderen met kleine lichamelijke beperkingen en belemmeringen zelfstandig gebruik van kunnen maken. Door in nieuwbouw aandacht te hebben voor deze aandachtsgroep en daarnaast bestaand bezit beter geschikt te maken via Comfort+ is hieraan de afgelopen jaren grotendeels invulling aangegeven. Bij Nieuwbouw en Transitie zijn de plannen opgenomen. Met deze aanpassingen is een deel van de voorraad levensloopgeschikt en daarmee voor meerdere aandacht en beschikbaar.



Tabel 3. Leeftijdsverdeling woningzoekenden

Leeftijd	Percentage	
	1-9-2021	1-9-2022
18-22 jaar	9%	9%
23-30 jaar	13%	13%
31-40 jaar	10%	11%
41-54 jaar	18%	17%
55-64 jaar	17%	17%
65-74 jaar	19%	18%
> 75 jaar	14%	15%
Totaal	100%	100%

De Bouwvereniging blijft de beschikbaarheid plus daadwerkelijke verhuur aan jongeren en ouderen in 2023 monitoren. En grijpt bij jongeren in zodra er onvoldoende woningen onder de grens van € 442,46 aan jongeren verhuurd worden. Uitgangspunt is dat 50% van deze woningen aan jongeren onder de 23 worden verhuurd, maar dat daarnaast ook de resultaten van verhuringen aan de groep tussen de 23 en 30 jaar meegewogen worden. Tijdens de evaluatie worden de resultaten besproken en wordt ingegrepen wanneer partijen dit noodzakelijk vinden. Bij ouderen kan ingegrepen worden door aanvullend meer woningen te labelen voor ouderen.

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

Middeninkomens

De gemeente wil de signalen over een tekort aan woningen, zowel koop als huur, voor middeninkomens beter onderbouwen. Daarom is in 2021 een onderzoek gestart naar de positie van de middeninkomens op de woningmarkt in onze gemeente. In 2022 is de rapportage van RIGO opgeleverd. De analyses in de rapportage van RIGO wijzen uit: “dat middeninkomens in Harlingen goed en betaalbaar wonen. Er zijn nauwelijks huishoudens waarvoor de woonlasten te hoog zijn. Een groot deel woont in een (grondgeboden) koopwoning. Problemen kunnen evenwel ontstaan als ze willen verhuizen. Voor middeninkomens die op zoek zijn naar andere woonruimte zijn de ver-huismogelijkheden in Harlingen beperkt. In de corporatiesector komen zij nauwelijks aan bod omdat er

nauwelijks geschikte woningen voor hen worden aangeboden. In de particuliere huursector is het aanbod beperkt en is de kwaliteit (oppervlakte) een aandachtspunt. In de koopmarkt zijn er een beperkt aantal woningen die in het prijssegment vallen die de middeninkomens kunnen betalen (36%). In het segment dat beschikbaar is voor middeninkomens worden ook eengezinswoningen aangeboden. Met name voor woningzoekenden met een laag middeninkomen die weinig vermogen hebben is het lastig om een koopwoning te vinden. Het gebrek aan verhuismogelijkheden kan ervoor zorgen dat starters met een middeninkomen hun wooncarrière moeten uitstellen en dat huurders die 'scheef wonen' in een sociale huurwoning minder snel doorstromen."



Er is dus kort gezegd op dit moment geen tekort aan woningen voor middeninkomens, maar naar de toekomst toe wel. Daarom maakt de gemeente afspraken met ontwikkelaars en corporaties over woningen voor de middeninkomens.

De Bouwvereniging gaat bij nieuwe locaties, wanneer er behoefte is en geen invulling vanuit de markt mogelijk is, 5% voor de secundaire doelgroep en middeninkomens (met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en een inkomen tot € 50.000, -) realiseren.

In 2021 heeft De Bouwvereniging haar Strategisch Voorraadbeleid (SVB) geactualiseerd. Vanuit dit Strategisch Voorraadbeleid (SVB) zet De Bouwvereniging - eveneens ten behoeve van de middeninkomens - een nieuwe koers in met betrekking tot de opbouw van haar woningbezit. Het aandeel woningen met een huurprijs boven de 2^{de} aftoppingsgrens gaat De Bouwvereniging stapsgewijs vergroten.

Gemeente en Huurdersvereniging worden jaarlijks bij de evaluatie geïnformeerd over de woningvoorraadverdeling.

DBV gaat in 2023 na overleg met gemeente en Huurdersvereniging woningen labelen ten behoeve van middeninkomens.

Mensen met een verstandelijk en/of lichamelijk beperking/wonen met ondersteuning Voor deze doelgroep is vaak aangepast zorgvastgoed noodzakelijk. De Bouwvereniging heeft op verzoeken van zorgpartijen, initiatieven van ouders etc. een aantal specifieke complexen/woningen hiervoor gerealiseerd. Dit betreft 3% van de totale huurvoorraad.



Nieuwbouw Stationslocatie voor Stichting Begeleid Wonen NW Friesland

Kwetsbare burgers

Er zijn verschillende kwetsbare groepen op de woningmarkt met elk een eigen zorg- of ondersteuningsvraag. Er is onderscheid te maken tussen huishoudens die tijdelijke ondersteuning nodig hebben en burgers die meer permanente ondersteuning nodig hebben. Kwetsbaarheid komt in vele vormen voor.

Er zijn veel factoren die ervoor zorgen dat een huishouden (tijdelijk) kwetsbaar is. Denk aan lichamelijke beperkingen, (chronische) psychische problematiek, een verstandelijke beperking, psychosociale problemen, maar ook problemen op het gebied van inkomen en financiën, familie en sociale relaties of verslavingsproblematiek.

In januari 2022 is het provinciaal convenant 'Weer Thuis' ondertekend. Hierin zijn afspraken tussen gemeenten, corporaties en zorgorganisaties vastgelegd rondom uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Thema's als huisvesting, spreiding over de provincie, bieden van passende begeleiding, het creëren van een zachte landing en hoe te handelen bij zorgen/escalatie komen aan bod in het convenant. Eind 2022/begin 2023 gaan partijen, onder regie van de gemeente Harlingen, de afspraken vanuit het Friese convenant vertalen naar lokale werk- en procesafspraken voor de gemeente Harlingen.

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

Eind 2022/begin 2023 zullen partijen, onder regie van de gemeente Harlingen, de afspraken vanuit het Friese convenant vertalen naar concrete werk- en procesafspraken voor de gemeente Harlingen.

Onzelfstandig wonen, kamergewijze verhuur

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

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

Statushouders

In 2022 hebben partijen het in 2016 vastgestelde Plan van Aanpak huisvesting statushouders geactualiseerd. Een van de alternatieve maatregelen uit dit Plan van Aanpak is het onzelfstandig huisvesten. De (financiële) afspraken om het onzelfstandig huisvesten voor statushouders door corporaties mogelijk te maken, worden in 2023 verder regionaal uitgewerkt. Om deze afspraken te kunnen maken was het nodig dat gemeente Waadhoeke ook een Plan van Aanpak huisvesting statushouders heeft vastgesteld. Dit is in 2022 gebeurd. Daarna wordt het regionale algemeen beleid onzelfstandig huisvesten voor statushouders met de financiële afspraken vastgelegd.

Ook in 2023 blijft de afspraak gehandhaafd dat maximaal 15% van de beschikbaar komende mutatiewoningen met urgentie aan statushouders toegewezen wordt. Bij verhoging van de taakstelling gaan partijen met elkaar in overleg.

Maximaal 15% van de beschikbaar komende mutatiewoningen wordt met urgentie aan statushouders toegewezen. Partijen gaan bij verhoging van de taakstelling met elkaar in overleg.

8. Maatschappelijk vastgoed

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

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

9. Financiële paragraaf

In deze prestatieafspraken zijn voor 2023 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 2023 en de meerjarencijfers 2023-2027.

Door de hoge inflatie en de oplopende rente is het lastig voor een woningcorporatie om een goede voorspelling van de inkomsten en uitgaven te gaan doen de komende jaren. Het afgelopen jaar is de verhuurdersheffing afgeschaft. Dit geeft voldoende ruimte om de snel stijgende kosten van onderhoud en nieuwbouw op te vangen.

Het kabinet heeft voor 2023 een eenmalige huurverlaging in het leven geroepen. Bij huurders die tot 120 % van het minimale inkomen hebben dient de huur eenmalig te worden verlaagd tot € 550 (prijsspeil 2020) indien de kale huur hoger dan dit bedrag is. De Bouwvereniging heeft geen inzage in de hoogte van de belastbare inkomens van de bewoners op dit moment. Er is een inschatting gemaakt om hoeveel huurverlaging het zal gaan in 2023 en verder. Begroot is dat dit 2 % van de huur nu door de aanstaande verlaging niet ontvangen zal worden. Jaarlijks is dit een inkomensverlies van € 0,3 mln.

De uitgaven voor 2023

Onder de operationele kasstromen staan de opbrengsten uit huur en verkoop en de uitgaven voor onderhoud, rente op geldleningen en het overige beheer van de woningen. Aan het onderhoud wordt € 5,6 miljoen rechtstreeks aan facturen uitgegeven. Het groot onderhoudsproject wat wordt uitgevoerd aan de Prins Clausstraat is daarbij de grootste uitgave. Aan belastingen zowel gemeentelijk als landelijk wordt naar verwachting 2,5 mln. uitgegeven. Dit geldt ook voor bijna hetzelfde bedrag aan lonen plus de sociale lasten van het eigen personeel. De investeringen in nieuwbouw en renovaties worden voor een groot deel gefinancierd met leningen van diverse (Nederlandse) banken. In totaal is er eind 2022 € 83 mln. geleend. Hiervoor dient naar verwachting volgend jaar € 1,9 mln. aan rente te worden betaald.

Aan nieuwbouw wordt volgend jaar € 5 miljoen uitgegeven. Dit is het bedrag wat voor de eerste fase van de nieuwbouw van 25 woningen van het vernieuwde Almenum zal worden uitgegeven. De woningen worden naar verwachting in 2024 opgeleverd. In de jaren 2026 en 2027 zullen de tweede en derde fase worden opgeleverd.

In zowel 2026 en 2027 zijn 20 woningen per jaar ingerekend die gebouwd zullen worden maar waarvan nog niet bekend is waar ze komen. In de jaren is ook ingerekend dat een complex van 12 onzelfstandige woningen omgebouwd wordt naar 4 zelfstandige woningen. In totaal zal de komende 5 jaar € 54,7 mln. worden uitgegeven aan sloop/nieuwbouw projecten.

Voor verbetering van het woningbezit staat een uitgavenpost van € 1,8 miljoen. Naast het opwaarderen van de woningen aan de Prins Clausstraat betreft dit extra isolatiemaatregelen bij de woningen aan het Harnzerhof, het aanbrengen van zonnepanelen binnen het beschermd stadsgezicht en op de gemeentelijke monumenten en het opwaarderen van 35 woningen in het kader van het comfort+ programma.

Meerjarencijfers 2023-2027

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



Uit onderstaande tabel blijkt dat de uitgaven inclusief nieuwbouw en de verbeteringen hoger zijn dan de totale inkomsten. Er wordt ingeschat dat het beginsaldo van de banktegoeden per 1 januari 2023 € 1 miljoen bedraagt. Om alle plannen te kunnen bekostigen is aanvullende financiering nodig van € 6,1 miljoen in 2023. In 2023 loopt een flexibele lening af. Een nieuwe Flex-lening zal worden afgesloten in 2023 om de financiering te betalen. Met een zogenaamde Flex-lening kan iedere maand worden bepaald welk deel wordt

opgenomen van de lening. De rente wordt ook maandelijks bepaald.

De komende 5 jaar dient € 11 mln. te worden afgelost. Voor deze herfinancieringen en het deel voor de investeringen wat niet met eigen middelen betaalt kan worden moet € 41,9 mln. worden geleend.

Financieel overzicht voor de komende vijf jaar

LIQUIDITEITSPROGNOSE	BEDRAGEN X € 1.000	2023	2024	2025	2026	2027
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN						
Ingaande Kasstromen uit Operationele Activiteiten						
Huren		16.493	17.105	17.145	17.186	17.683
Vergoedingen		675	675	675	675	675
Overige bedrijfsontvangsten		111	114	116	118	119
Totaal Ingaande Kasstromen uit Operationele Activiteiten		17.279	17.895	17.936	17.979	18.477
Uitgaande Kasstromen uit Operationele Activiteiten						
Personeelsuitgaven		2.631	2.706	2.765	2.816	2.871
Onderhoudsuitgaven		5.621	3.200	2.802	2.708	2.613
Overige Bedrijfsuitgaven		3.037	3.049	3.086	3.133	3.181
Renteuitgaven		1.837	1.805	1.702	1.600	1.500
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat		54	55	56	57	58
Verhuurdersheffing						
Leefbaarheid externe uitgaven		162	165	168	170	173
Vennootschapsbelasting		1.800	1.750	1.800	1.770	1.800
Totaal Uitgaande Kasstromen uit Operationele Activiteiten		14.841	12.731	12.468	12.574	13.918
TOTAAL KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		2.438	5.164	5.468	5.404	4.559
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN						
Ingaande Kasstromen Materiële Vaste Activa						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		869	886	904	922	940
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden						
Totaal Ingaande Kasstromen Materiële Vaste Activa		869	886	904	922	940
Uitgaande Kasstromen Materiële Vaste Activa						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW		4.970	7.154	16.977	15.895	9.704
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW		2.811				1.421
Aankoop		168	172	175	179	182
Sloopuitgaven		126	331	246	0	0
Investerings overig te borgen door WSW		-284	-50	-50	-50	-50
Externe kosten bij verkoop						
Totaal Uitgaande Kasstromen Materiële Vaste Activa		7.791	7.607	17.348	16.024	11.257
Kasstromen Financiële Vaste Activa						
Ontvangsten overig			650			
TOTAAL KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		-6.922	-6.071	-16.444	-15.102	-10.316
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN						
Ingaande Kasstromen uit Financieringsactiviteiten						
Nieuwe te borgen Leningen		6.070	6.021	11.090	12.811	5.871
Uitgaande Kasstromen uit Financieringsactiviteiten						
Aflossing geborgde Leningen		2.614	5.114	114	3.114	114
TOTAAL KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		3.456	907	10.976	9.697	5.757
Liquide middelen 1-1		2.028	1.000	100	100	100
Liquide middelen 31-12		1.000	100	100	100	100

10. Actiematrix prestatieafspraken 2023

Actiematrix prestatieafspraken 2023																		
Actie	hfst	Initiatiefnemer	Jan	Febr	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec				
1 Evaluatiemoment inplannen met	0	DBV																
2 Gemeente en Huurdersvereniging overleggen twee keer per jaar over lopende zaken	0	HVH																
3 De Bouwvereniging bespreekt inkomensafhankelijke huurverhoging met Huurdersvereniging en informeert gemeente	1	DBV																
4 Per vier maanden monitoring beschikbaarheid, doorstroming en wachttijd	1	DBV																
5 Rapportage woonlastenonderzoek VFW wordt besproken met partijen in relatie met huurvoorraad De Bouwvereniging	1	DBV																
6 Per vier maanden geeft DBV inzicht in verhuur- en doostroomcijfers	1	DBV																
7 Gemeente betreft De Bouwvereniging en Huurdersvereniging bij het op te stellen uitvoeringsplan van de Transitievisie warmte	2	Gem																
8 Huurdersvereniging en DBV gaan beleid opstellen voor vergroening van (voor)tuinen	2	DBV																
9 Gemeente, HvH en DBV trekken samen op om in wijken van haar huurders initiatieven te ontwikkelen voor klimaatadaptie en vergroening	2	Gem																
10 Huurdersvereniging en DBV gaan voorlichting geven hoe met toenemende warmte om te gaan	2	HVH																
11 De Bouwvereniging betreft gemeente en HvH bij het herijken van duurzaamheidsbeleid van DBV	2	DBV																
12 De Bouwvereniging voert pilot uit voor het verder aardgasvrij maken van woningen in bestaande bouw	2	DBV																
13 De Bouwvereniging stimuleert actief de overgang tot elektrisch koken, en gaat in 2023 hierop beleid ontwikkelen	2	DBV																
14 Jaarlijks vertrekt De Bouwvereniging bij evaluatie een overzicht van levensloopgeschikte woningen/Comfort+	3	DBV																
15 Eén keer per jaar wordt een aandachtsmoment georganiseerd omtrent "Langer thuis wonen"	3	Gem/DBV																
16 Bij evaluatie verstrekt DBV overzicht van verkoop/aankopen en gelabelde woningen voor verkoop	3	DBV																
17 DBV en gemeente stemmen maandelijks planning projecten DBV af	4	Gem/DBV																
18 Gemeente stelt PvA addendum Woonzorg op bij de Woonvisie.	6	Gem																
19 Samenwerking Nieuw Zuid en "Keep rolling" wordt gecontinueerd.	6	Gem/DBV																
20 Bij evaluatie worden voortgang en afhandeling aanvragen BetereBuurtfonds besproken	6	DBV																
21 Pilot gezamenlijke aanpak Karveelstraat/Klipperstraat wordt afgerond en geëvalueerd	6	HVH																
22 Huurdersvereniging en DBV hebben tweemaandelijks overleg over fysieke woonomgeving	6	HVH																
23 Partijen ontwikkelen een bewustwordingscampagne "nieuwe" senioren	6	Gem																
24 DBV en HVH denken actief mee over gebruik openbare ruimte/voorzieningen	6	Gem																
25 Gemeente start in 2023 naast de pilot Automaatje ook met een pilot lokaal vervoer.	6																	
26 DBV blijft gericht communiceren naar jongeren	7	DBV																
27 DBV monitort beschikbaarheid woningen jongeren/ouderen en bespreekt resultaten tijdens evaluatie en bij punt 4	7	DBV																
28 Samenwerken rondom het thema "Langer zelfstandig wonen wordt gecontinueerd	7	Gem																
29 Bij evaluatie informeert DBV partijen over haar woningvoorraadverdeling	7	DBV																
30 DBV gaat in 2023 na overleg met gemeente en HVH woningen labelen tbv middeninkomens	7	DBV																
31 Partijen maken eind 2022/begin 2023 lokaal concrete werk- en procesafspraken rond Friese convenant Weer thuis	7	Gem																
32 Gemeente en DBV gaan gezamenlijk beleid ontwikkelen op gebied van onzelfstandig huilvesten	7	Gem/DBV																
33 Bij verhoging van taakstelling statushouders gaan partijen in overleg	7	Gem																
34 Tijdens evaluatie worden kengetallen en cijfers vanuit begroting 2023 verder toegelicht door DBV	9	DBV																

11. Ondertekening Prestatieafspraken

Deze gezamenlijke prestatieafspraken zijn ondertekend op 14 december 2022.

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

