

Prestatieafspraken 2024

Samenwerken aan goed wonen



Impressie Toekomstig Almenum Harlingen

December 2023



1. Inleiding

De missie van De Bouwvereniging luidt: *“Mensen met een bescheiden inkomen en/of in een kwetsbare positie een fijn thuis bieden in de gemeente Harlingen”*.

Ongeveer een derde van de Harlinger huishoudens woont in een sociale huurwoning. In bijna alle gevallen is dit een woning van De Bouwvereniging. Dit betekent niet dat De Bouwvereniging er alleen voor staat. Samenwerking met Huurdersvereniging Harlingen, die de stem van (toekomstige) huurders vertegenwoordigt, en de Gemeente, is noodzakelijk om de best haalbare volkshuisvestelijke doelen te bereiken. Deze samenwerking wordt vastgelegd in prestatieafspraken.

Voor u liggen de Prestatieafspraken 2024. Afspraken tussen De Bouwvereniging, Gemeente Harlingen en Huurdersvereniging Harlingen. Afspraken die gaan over de te bereiken resultaten van De Bouwvereniging met daarbij aangegeven welke rol en verantwoordelijkheid iedere betrokken partij daarbij heeft.

Dit betekent dat de prestatieafspraken niet alleen gaan over de te bereiken resultaten van De Bouwvereniging, maar ook over de rol en verantwoordelijkheden van de andere betrokken partijen. Samen met de inzet en prestaties van gemeente Harlingen en Huurdersvereniging Harlingen kan De Bouwvereniging haar doelen bereiken.

Prestatieafspraken zijn daarom een soort contract: We leggen de afspraken formeel vast en er is een ondertekening door alle partijen.

2. Het proces

Ondertekende prestatieafspraken zijn het resultaat van een proces dat de samenwerking aan volkshuisvestelijke opgaven borgt. Het bevestigt het belang om met elkaar in gesprek te zijn en goed naar elkaar uit te spreken welke verwachtingen er over en weer zijn en waar partijen elkaar nodig hebben. Het gaat om gestructureerd samenwerken, en vooral ook over samen ver genoeg vooruitkijken.

Naast de nadrukkelijk wens van de betrokken partijen om samen te werken, is er ook een wettelijke verplichting om te komen tot prestatieafspraken. Achter deze terugkerende verplichting gaat ook een risico schuil: Herhalen van afspraken, minder kritisch zijn naar elkaar. Als partijen zijn we ons hier van bewust. We ondervangen dit door de voorbereidende gesprekken door een onafhankelijk procesbegeleider te laten leiden. Niet alleen om een gestructureerd gesprek te hebben, maar ook om een luis in de pels aan tafel te hebben die verder doorvraagt.

Dit jaar is bewust gekozen voor een andere aanpak dan voorgaande jaren. We hebben onderscheid gemaakt tussen nieuwe afspraken en afspraken die een meer doorlopend en terugkerend karakter hebben. Bij het maken van de prestatieafspraken geven we dit jaar daarom prioriteit aan thema's en afspraken die de komende jaren extra aandacht van partijen vragen en wie daarbij welke taken en verantwoordelijkheden heeft. Daarmee leggen we de focus op wat we de komende periode anders willen doen. Op deze manier hoeven niet ieder jaar opnieuw uit te spreken wie welke taken uitvoert.

Tot slot, niemand kan in de toekomst kijken. Maatschappelijke, politieke en bestuurlijke veranderingen hebben hun weerslag op de gemaakte afspraken. Alle partijen zijn zich daarvan bewust en beseffen dat de gemaakte afspraken niet "in beton gegoten" zijn. Het vertrouwen in elkaar houdt ook in dat aanpassingen altijd mogelijk zijn als dit nodig is, dit in goed overleg tussen de betrokken partijen.

Partijen stellen de afspraken vast onder voorbehoud van vaststelling van de individuele begroting en van de daadwerkelijke mogelijkheden voor financiering en borging. Partijen houden zich het recht voor om de afspraken, in gezamenlijk overleg, bij te stellen als gevolg van nieuwe of gewijzigde wetgeving, bijzondere situaties of nieuw verworven inzichten.

3. Betaalbaarheid

De kosten voor levensonderhoud zijn de laatste jaren explosief gestegen. Woonlasten nemen voor veel huurders een grote hap uit de maandelijkse bestedingsruimte. Het gaat om de huurprijs van de woning, de mogelijk te ontvangen huurtoeslag, maar ook om de kosten van energie, gemeentelijke lasten. Ook het inkomen van huurders is mede bepalend voor de betaalbaarheid van het wonen.

De afgelopen jaren is er veel spanning ontstaan op het thema betaalbaarheid. De inflatie was hoog. Huurders zijn voor veel van hun dagelijkse uitgaven fors meer gaan betalen, aan boodschappen en zeker ook de energierekening. Door te investeren in woningisolatie, nieuwbouw en zonnepanelen beperkt De Bouwvereniging de energielasten van huurders. Ook zijn er landelijk afspraken gemaakt (in de Nationale Prestatieafspraken) die gericht zijn op het borgen van de betaalbaarheid van het wonen. De belangrijkste zijn:

- Het beperken van de jaarlijkse huurverhoging door dit tijdelijk niet meer te koppelen aan de kostenstijgingen (inflatie) maar aan de inkomensontwikkeling (Cao's).
- Een huurverlaging per 1 juli 2023 voor huurders met de laagste inkomens met een huur boven circa € 575.
- Het isoleren van woningen zonder directe huurverhoging voor huurders.

Per saldo betekent dit dat de huur voor bestaande huurders minder snel stijgt dan de werkelijke kosten die verhuurders, waaronder De Bouwvereniging, hiervoor maken.

Gemeente Harlingen werkt aan nieuw beleid voor bestaanszekerheid, om armoede te voorkomen. Dit beleid wordt vanuit verschillende perspectieven en thema's ontwikkeld (onder andere schuldhulpverlening en vroegsignalering, minimaregelingen, dienstverlening en 'doorbreken', werk en participatie, statushouders, jongeren en kinderen).

Deze maatregelen zijn goed voor de betaalbaarheid, maar er blijven belangrijke opgaven:

a. *Betalingsproblemen en maatwerk*

Precies dezelfde woning met precies dezelfde huurprijs betekent niet dat deze voor ieder huishouden even betaalbaar is. Het inkomen, huurtoeslag, de omvang van het huishouden en het gebruik van de woning bepalen hoe groot de woonlasten voor individuele huishoudens zijn. Soms komen huishoudens in de problemen. Het lukt niet om rond te komen en er ontstaan huurachterstanden. Door vroegsignalering en het bieden van maatwerk voorkomen we dat betalingsproblemen groter worden en ondersteunen we deze huishoudens met het oplossen van betalingsproblemen.

b. *Eerlijke verdeling bestaande en nieuwe huurders*

Veel maatregelen zijn gericht op het verbeteren van de betaalbaarheid voor bestaande huurders. Ook voor nieuwe huurders is het belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen zijn waaruit zij kunnen kiezen. Vaak betalen zij een hogere huurprijs dan bewoners van vergelijkbare woningen die hier al langer wonen. Dat is niet helemaal te voorkomen, tegelijkertijd is het niet wenselijk dat de verschillen hierin te groot zijn.

c. *Beter benutten van regelingen*

Door onwetendheid, ingewikkeldheid van regelingen, soms zelfs uit angst voor de gevolgen van per ongeluk verkeerd gebruik van toeslagen, zien we dat huishoudens met lagere inkomens te weinig gebruik maken van regelingen die voor hen bedoeld zijn. We



gaan deze huishoudens beter informeren en ondersteunen bij het gebruik maken van deze regelingen.

Hier gaan we in 2024 mee aan de slag:

- PA1. De Bouwvereniging heeft in 2023 nieuw huurbeleid ontwikkeld. Zij implementeert dit en maakt in 2024 inzichtelijk welke effecten hiermee bereikt worden ten aanzien van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor verschillende inkomensgroepen. Ook de verschillen tussen nieuwe en bestaande huurders worden in beeld gebracht.
- PA2. De Bouwvereniging is voornemens gebruik te maken van de mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. De extra inkomsten kunnen gedeeltelijk bijdragen aan het inzetten van maatwerk bij huurders die in financiële problemen komen.
- PA3. De Gemeente stelt in de eerste helft van 2024 beleid op voor bestaanszekerheid. De Gemeente betreft De Bouwvereniging en Huurdersvereniging actief bij de ontwikkeling van het beleid. Aanvullend wordt een uitvoeringsplan opgesteld. Er worden afspraken gemaakt over de gezamenlijke inzet van partijen om armoede te helpen voorkomen en het verbeteren en borgen van bestaanszekerheid van huurders van De Bouwvereniging. Twee onderwerpen worden hierbij in 2024 in ieder geval nader verkend:
- a. De mogelijkheid om lagere inkomensgroepen beter te informeren over, en te ondersteunen bij, het aanvragen van inkomensondersteunende regelingen en voorzieningen.
 - b. Het verruimen van de toegang van lagere inkomensgroepen tot gemeentelijke kwijtscheldingsregelingen.
- PA4. De Friese woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben opdracht gegeven voor het uitvoeren van een breed woonlastenonderzoek. De resultaten van dit onderzoek worden nog in 2023 verwacht. In het eerste kwartaal 2024 worden de resultaten door partijen besproken, geanalyseerd en waar nodig vertaald naar concrete actiepunten.

Dit is onze basis (doorlopende afspraken en werkwijze):

1. De Bouwvereniging biedt in samenwerking met de Gemeente maatwerkoplossingen en betalingsregelingen aan haar huurders met betalingsachterstanden.
2. Gemeente biedt via De Dienst Noordwest Fryslân verschillende financiële regelingen voor huishoudens met een laag inkomen, in de vorm van vergoedingen, toeslagen of kwijtschelding.
3. Gemeente en De Bouwvereniging werken optimaal samen vanuit de wettelijke taken rondom vroegsignalering. We evalueren dit jaarlijks en kijken of er verbeteringen in dit proces nodig zijn.
4. De Bouwvereniging voert een gematigd jaarlijks huuraanpassingsbeleid, de komende jaren conform de Nationale Prestatieafspraken.

4. Beschikbaarheid & ontwikkeling woningvoorraad

Er is woningnood in Nederland. Ook in Harlingen moeten de komende jaren extra woningen worden bijgebouwd. In 2023 werd in de Regionale Woondeal afgesproken dat Harlingen 570 woningen gaat bouwen tot en met 2030. Het streven hierbij is om minimaal 30% sociale huur toe te voegen. Extra woningen zijn belangrijk om nieuwe huishoudens te kunnen huisvesten. Er zijn steeds meer mensen alleenstaand, ook ouderen. Harlingen is steeds meer in trek bij huishoudens van buiten de eigen gemeente, uit de directe omgeving in Friesland, vanuit de Randstad en (arbeids)migranten vanuit het buitenland. Bij het bouwen van extra woningen is het belangrijk dat Harlingen de juiste woningen kan bieden. Koop of huur, het type woning en specifiek binnen de huursector ook in de juiste huurprijsklassen en voor de juiste doelgroepen: Starters, doorstromers en voor nieuwe huishoudens zowel van binnen als van buiten de gemeente.

Vanuit de Gemeente wordt hierop gestuurd met de Woonvisie, het Addendum op de Woonvisie in 2023, de woonzorgvisie die in ontwikkeling is (zie ook hoofdstuk 7 een thuis voor iedereen) en in de komende jaren via het zogenaamde “volkshuisvestelijke programma” als uitwerking van de nieuwe Wet Regie volkshuisvesting.

Deze documenten zijn ook voor De Bouwvereniging van groot belang om hun woningvoorraadbeleid en huurbeleid op af te stemmen. Sturen op de aanbodzijde van de woningmarkt vergt grote investeringen en meestal meerdere jaren doorlooptijd. De vraagzijde kent een andere dynamiek. Een verandering in de hypotheekrente heeft direct effect op de koopmarkt. Het opleveren van nieuwbouwwoningen zoals in Plan Zuid zorgt ineens voor doorstroming.

Daarnaast zijn er wettelijke verplichtingen, zoals de invoering van een urgentieverordening voor specifieke doelgroepen of het huisvesten van statushouders. Deze beïnvloeden eveneens de vraag naar woningen. Een goede monitoring van zowel de samenstelling van de woningvoorraad, van de verschillende woonbehoeften van woningzoekenden en de slaagkansen bij het vinden van een woning is belangrijk. Het is een directe graadmeter voor de passendheid van het woningprogramma en de noodzaak tot bijsturing.

In het kader van het nieuwe huurbeleid van De Bouwvereniging, waarbij meer woningen bereikbaar worden voor woningzoekenden uit de secundaire doelgroep en de lage middeninkomens, wordt de zogenaamde vrije toewijzingsruimte verruimd van 7,5% naar 15%.

De Bouwvereniging stuurt met haar strategisch voorraadbeleid en concrete investeringsplannen op de ontwikkeling van haar woningvoorraad. Het gaat daarbij niet alleen om het bouwen van woningen, maar ook om transformeren, sloop en aan- en verkoop van woningen. Vanuit het gezamenlijke belang voor een passende ontwikkeling van de sociale huurvoorraad delen de Gemeente en De Bouwvereniging relevante ontwikkelingen in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar.

In Harlingen is behoefte aan het toevoegen van betaalbare koopwoningen aan de bestaande woningvoorraad. Voor starters en doorstromers vanuit de (sociale) huur is het vinden van zo'n woning steeds moeilijker. Een deel van de bestaande betaalbare koopvoorraad is in het verleden verkocht door De Bouwvereniging. Momenteel wordt door De Bouwvereniging een gematigd aan- en verkoopbeleid gevoerd, dat gericht is op zoveel mogelijk versnipperd bezit op te heffen. De afspraak om in vijf jaar 25 woningen te verkopen (gesaldeerd met eventueel aan te kopen woningen van particulieren) wordt gecontinueerd. Het verkopen van sociale huurwoningen kan een bijdrage leveren aan het bevorderen van doorstroming van huishoudens met een middeninkomen uit de sociale huur. Daarnaast zien we door het lage aantal verhuizingen ook de doorstroming op de sociale

huurmarkt stagneren. Er zijn landelijke experimenten, waarbij geprobeerd wordt de doorstroming te bevorderen. We gaan onderzoeken of deze experimenten ook in Harlingen toepasbaar zijn.

Ontwikkeling woningvoorraad

Aantallen nieuw, jaartal van oplevering

omschrijving / jaar	Complex	2023	2024	2025	2026	2027	2028
* woningen, wooneenheden en bedrijfsruimten (mog)							
aantal begin jaar *		2.549	2.545	2.554	2.474	2.457	2.498
bij: nieuwbouw totaal							
Wooncentrum Almenum	1050		26		61	45	
Voormalige onzelfstandige woningen St. Beg. Wonen	1060			7			
Nieuwstraat	1070			4			
Nader te bepalen							30
totaal		0	26	11	61	45	30
af: sloop							
Wijnaldum, Bourren 3 en 3a			2				
Plan Zuid							
Wooncentrum Almenum			11	57	74		
Voormalige onzelfstandige woningen St. Beg. Wonen				18			
Nieuwstraat				12			
totaal		0	13	87	74	0	0
af: verkopen							
diverse complexen		4	5	5	5	5	5
bij: aankopen							
woningen in vve		0	1	1	1	1	1
aantal einde jaar		2.545	2.554	2.474	2.457	2.498	2.524

In de tabel wordt een beeld gegeven van de te verwachten ontwikkeling van de woningvoorraad van De Bouwvereniging. Per saldo leidt dit tot een lichte afname in de periode 2023 tot 2028. Met de sloop-nieuwbouw van Wooncentrum Almenum en de voorgenomen transformatie van enkele onzelfstandige wooncomplexen tot reguliere woningen, wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van de voorraad, zoals de afgelopen jaren ook in Plan Zuid is uitgevoerd. Nieuwbouw van 75 extra woningen is gepland. Hiervan is echter de locatie nog niet bekend. De eerste 30 staan in 2028 begroot, aanvullend zijn 45 extra woningen (niet in tabel) voor 2029 voorzien. Vanaf 2026 neemt het aantal sociale huurwoningen weer stapsgewijs toe, waarna in 2029 het aantal weer boven het niveau van 2023 uitkomt. Met de verkoop van zo'n 25 huurwoningen en de realisatie van 25 middenhuur appartementen binnen Almenum is tegelijkertijd een bijdrage geleverd voor het toevoegen van betaalbare woningen voor middeninkomens.

Hier gaan we in 2024 mee aan de slag:

- PA5. In het verlengde van het Addendum op de Woonvisie, de woonzorgvisie, de regionale woondeal en het eigen strategisch voorraadbeleid van de Bouwvereniging, maken partijen inzichtelijk welke bouwopgave er de komende periode in de sociale huursector is. Partijen maken afspraken over de gezamenlijke inzet om tijdig over concrete en betaalbare bouwlocaties te kunnen beschikken. Uitgangspunt hierbij is dat per saldo het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Harlingen op gelijk niveau blijft (minimaal 30% van het totaal aantal woningen in Harlingen).
- PA6. Partijen onderzoeken in 2024 mogelijkheden om gerichte doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. In de eerste helft van 2024 wordt ten minste één concrete maatregel of experiment benoemd en (indien mogelijk) aansluitend uitgevoerd. Wij onderzoeken bijvoorbeeld het verlenen van voorrang zijn aan huurders van De Bouwvereniging bij de oplevering van nieuwbouwwoningen.
- PA7. De vrije toewijzingsruimte wordt verruimd naar 15%. Dit betekent dat minimaal 85% van de woningen aan de doelgroep worden toegewezen.
- PA8. Om een beter beeld te krijgen van lokale verhuisstromen en doorstroming op de woningmarkt onderzoekt de Gemeente de mogelijkheden om hier, mogelijk op basis van eigen informatie (o.a. BAG/ BRP/ WOZ) een beter zicht op te krijgen.
- PA9. De Bouwvereniging voert een gematigd aan- en verkoopbeleid. In vijf jaar worden maximaal 25 woningen (gesaldeerd met eventuele aankopen van particulieren) verkocht. Woningen met verkoopbestemming liggen in de volgende postcodegebieden 8861 ,8862, 8872 en 8857.
- PA10 De Bouwvereniging onderzoekt de mogelijkheid voor het toevoegen van zelfbewoningplicht als clausule bij het verkopen van sociale huurwoningen. Hiermee worden speculatie en/of ongewenste verhuuractiviteiten tegengegaan.
- PA11. De Bouwvereniging heeft voor de jaren 2028 en 2029 de nieuwbouw van in totaal 75 extra sociale huurwoningen begroot. Hiervoor is nog geen locatie in beeld. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en De Bouwvereniging om hiervoor tijdig een passende oplossing te vinden.
- PA12. Ook in de dorpen Wijnaldum en Midlum bestaat de wens de komende jaren nieuwe woningen toe te voegen. De Gemeente neemt het initiatief om in afstemming met de dorpen en De Bouwvereniging een woningbehoefteonderzoek te laten uitvoeren. De uitkomsten van dit onderzoek worden in de eerste helft van 2024 verwacht en vormen de basis voor nadere afspraken met De Bouwvereniging over een mogelijk aandeel sociale huur.
- PA13 In 2024 evalueert De Bouwvereniging samen met Huurdersvereniging Harlingen en Gemeente het functioneren van het systeem van woonruimteverdeling. Onderzocht wordt onder andere of het invoeren van de urgentieverordening, het aanpassen van het huurprijsbeleid en de wens doorstroming te bevorderen aanleiding geeft om aanpassingen in het woonruimteverdeelsysteem door te voeren. Ook wordt onderzocht of (toekomstige) huurders voldoende bekend zijn met de werking en regels van het woonruimteverdeelsysteem.
- PA14 Sinds 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. De Gemeente geeft prioriteit aan de implementatie van de verplichte wetsonderdelen, zoals het instellen van een

meldpunt. Medio 2024 maakt de Gemeente de afweging om ook de optionele vergunningsplicht voor de huisvesting van arbeidsmigranten in te voeren.

Dit is onze basis (doorlopende afspraken/ werkwijze):

1. De Bouwvereniging analyseert iedere vier maanden:
 - a. De ontwikkeling van de woningvoorraad (uitsplitsing naar (streef)huurprijsklasse en typologie).
 - b. De ontwikkeling van de wachtlijst/ inschrijvingen.
 - c. De beschikbaarheid (mutatiegraad) van woningen.
 - d. Er wordt in deze analyse onderscheid gemaakt naar leeftijd, inkomensgroepen en activiteit van woningzoekenden (waaronder specifiek de groepen ouderen en jongeren).

Een rapportage van deze analyse wordt iedere vier maanden gedeeld en besproken met de Gemeente en Huurdersvereniging Harlingen.

Eventuele bijzonderheden worden bestuurlijk geagendeerd.

2. Jaarlijks stelt De Bouwvereniging een tabel op met de te verwachten ontwikkeling van de woningvoorraad. Daarbij wordt de realisatie van het voorgaande jaar, de beginstand van het jaar van de prestatieafspraken en het verloop in de opvolgende vijf jaar opgenomen. Mutaties in nieuwbouw, transformatie, sloop en verkoop worden uitgesplitst. Indien er wel een bouwopgave is ingerekend maar nog geen concrete locatie bekend, dan wordt dit aangegeven.

5. Duurzaamheid en kwaliteit

In 2023 stelde De Bouwvereniging een nieuw Duurzaamheidsplan op. Waar tot nu toe de focus lag op energiebesparing en -opwekking en het terugbrengen van de CO2 uitstoot, verlegt dit plan de focus naar de 'leefbare aarde'. Naast CO2 en energie wordt ook ingezet op andere thema's:

- Circulariteit,
- Groen,
- Natuur,
- Biodiversiteit,
- Klimaatadaptatie en
- Sociale duurzaamheid.

Het duurzaamheidsprogramma van de Gemeente Harlingen (2022) is ook opgesteld vanuit deze thema's.

In Harlingen lossen we de klimaatproblemen van de wereld niet op. Wat we wel kunnen en moeten doen is op onze eigen schaal vanuit een breed perspectief aan ons aandeel van de oplossing blijven werken. Dat dit niet alleen bij woorden blijft heeft de Bouwvereniging de afgelopen jaren meer dan bewezen.



Aanleg 'oranje zonnepanelen' in binnenstad Harlingen – foto: Joachim de Ruijter

Duurzaamheid op het gebied van energieopwekking en energiebesparing is al vele jaren een belangrijk speerpunt binnen het woonbeleid. De Bouwvereniging hoort bij de koplopers in corporatieland, met een gemiddeld energie label A en met bijna alle woningen voorzien van zonnepanelen. Het draagt bij aan het verminderen van het fossiele energieverbruik (aardgas). Samen met zonnepanelen (zelf energie opwekken) snijdt het duurzame mes aan twee kanten: Naast het verlagen van de CO2 uitstoot worden ook de woonlasten van huurders er mee verbeterd.

Duurzaamheid gaat echter niet alleen over zelf energie opwekken en besparen, maar ook over het toepassen van de juiste bouwmaterialen en hoe je ervoor zorgt dat wat al aanwezig is beter wordt gebruikt en zo lang mogelijk meegaat. Goed woningonderhoud en innovatie in het toepassen van circulaire materialen bij de bouw van nieuwe woningen en het onderhoud van bestaande woningen zijn hier voorbeelden van. Voor De Bouwvereniging is het uitvoeren van planmatig- en storingsonderhoud dagelijks werk. Door hierbij de juiste keuzes te maken en duurzame en herbruikbare materialen toe te passen draagt dit bij aan de doelstellingen van het duurzaamheidsplan van De Bouwvereniging.

Voor het maken van plannen om wijken aardgasloos te maken volgt de Bouwvereniging de planning van de uitvoeringsplannen van de Gemeente Harlingen. De Gemeente heeft op korte termijn geen plannen voor het wijkgericht aardgasloos maken van wijken.

Vooruitlopend op het aardgasloos maken van woningen heeft De Bouwvereniging in haar duurzaamheidsbeleid staan dat alle woningen in 2030 "aardgasloos klaar" moeten zijn. In 2024 en 2025 isoleren zij daarom circa honderd woningen in de wijk Almenum met extra dakisolatie. De extra investering hiervan, buiten het gewone onderhoud, bedraagt ruim € 1 miljoen.

Voor de nieuwbouw van het woongebouw Almenum is een tuinplan opgesteld. Dit wordt geactualiseerd in 2024 om te beoordelen in hoeverre biodiversiteit kan worden ingebracht in het opgestelde plan. Zo wordt uiting gegeven aan het in 2023 vastgestelde duurzaamheidsplan van De Bouwvereniging.

Voorgenomen planmatig onderhoud 2024				
		inclusief		
complex		aant won	dakisolatie	opmerkingen
101000	Kon. Wilhelminastraat 2b - 54	21		
101240	H. de Grootstraat 2-40, J.R.	60		
101600	Oosterparkweg 12-48, Vierkantsdijk	40		
101900	A. Kuyperstraat 61-95	13		
105000	Eengezinswoningen wijk Almenum, div. adressen	64	64	dit project zal i.v.m. Flora en Fauna onderzoek doorlopen naar 2025
105200	Kerkpoortstraat 2-36	18	18	dit project zal i.v.m. Flora en Fauna onderzoek doorlopen naar 2025
106300	Harnzerhof 4-13	11	11	dit project loopt i.v.m. Flora en Fauna onderzoek door van 2023 naar 2024
106900	L. Warndersteeg 2-6, Kruisstraat 1-5	6		
107800	C.P.M. Rommestraat 2-80	40		
108100	Nieuwstraat 16	12		
108200	Weverstraat 5-7, Klaverbladstraat 3-7, Kerkpoortstraat 29-31	7	7	dit project zal i.v.m. Flora en Fauna onderzoek doorlopen naar 2025 (ook afhankelijk van tijdelijke verhuur aan gemeente)
109100	W. Alexanderstraat 92-148, 24-86	28		
109110	Kon. Wilhelminastraat 150-174	12		
109120	Kon. Wilhelminastraat 124-146	11		
109130	Kon. Wilhelminastraat 98-122	15		
109140	Kon. Wilhelminastraat 72-96	12		
		370	100	

De tabel geeft de complexen weer waar De Bouwvereniging in 2024 planmatig onderhoud wil gaan uitvoeren. In verband met Flora en Fauna onderzoek en de hiermee samenhangende maatregelen zal de uitvoering van dit onderhoud naar verwachting langer doorlopen in de opvolgende jaren. Het voorgenomen onderhoud start naar verwachting wel in 2024.

Hier gaan we in 2024 mee aan de slag:

- PA15. De Gemeente en De Bouwvereniging gaan huurders actief informeren over de mogelijkheden om geveltuintjes aan te leggen. De Gemeente legt geveltuintjes gratis aan (zonder beplanting), bewoners zorgen voor beplanting en onderhoud.
- PA16. De Bouwvereniging wil het vergroenen van tuinen bij huurwoningen stimuleren. De Gemeente heeft een actief subsidieprogramma, gericht op klimaatbestendige maatregelen en vergroten van biodiversiteit. Partijen gaan in 2024 vanuit een gezamenlijke aanpak/ bewustwordingscampagne huurders stimuleren hun tuinen te vergroenen, regentonnen te plaatsen, geveltuintjes aan te leggen, etc.
- PA17. De Bouwvereniging onderzoekt de mogelijkheid om het groen houden van tuinen contractueel met (nieuwe) huurders vast te leggen.
- PA18. De Gemeente ontwikkelt in 2024 een visie op elektrisch laden in het openbaar gebied. De Bouwvereniging en Huurdersvereniging worden hierbij actief betrokken. De visie vormt de basis voor eventuele nadere afspraken over elektrisch laden bij huurwoningen of complexen van De Bouwvereniging.
- PA19. De Bouwvereniging onderzoekt de mogelijkheden voor duurzaam en circulair materiaalgebruik bij onderhoudswerkzaamheden. Dit krijgt een belangrijke waarde bij aanbesteding. Waar mogelijk (dakisolatie, na-isolaties van spouwmuren en kruipruimtes wordt overgestapt op biobased isolatiemateriaal).
- PA20. In 2024 onderzoeken partijen onder regie van De Bouwvereniging de toepasbaarheid van mogelijkheden van de deeleconomie voor huurders. Indien wenselijk en mogelijk wordt dit vertaald naar een concreet aanbod of toepassing.
- PA21. De Bouwvereniging investeert in 2024 € 1 miljoen extra in onderhoud en verbetering om woningen verder te verduurzamen.
- PA22. De Bouwvereniging brengt in beeld in hoeveel woningen elektrisch gekookt kan worden. Op basis daarvan wordt beleid opgesteld met het doel om in 2030 in alle woningen de mogelijkheid tot koken op inductie aan te bieden. Tegelijkertijd wordt daarbij de mogelijkheid om op gas te blijven koken zoveel mogelijk beperkt.
- PA23. Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor de aanschaf van een inductiekookplaat wanneer zij de overstap willen of moeten maken van koken op gas naar koken op inductie. Deze overstap is binnen de energietransitie noodzakelijk om op termijn woningen volledig gasloos te maken. Een inductiekookplaat is niet goedkoop. De Gemeente verkent de mogelijkheid om via het minima- en duurzaamheidsbeleid hierin ondersteuning te bieden.
- PA24. Gemiddeld gebruiken we per persoon zo'n 140 liter water per persoon per dag. Daarvan gebruiken we nog geen 2% voor eten en drinken. Het meeste water verbruiken we met douchen (60 liter). Bijna twee derde van het hoogwaardige drinkwater verdwijnt via de douche en het toilet direct weer in het riool. De Bouwvereniging onderzoekt de mogelijkheid voor het (her)gebruiken van douchewater en regenwater in de woning. Een pilot binnen een

nieuwbouwproject is hiervoor het meest geschikt (Almenum is al te ver in de planontwikkeling om dit nog in te passen).

Dit is onze basis (doorlopende afspraken/ werkwijze):

1. De Gemeente stimuleert inwoners om hun woning te verduurzamen. Daarbij ligt de focus eerst op het verlagen van de energievraag, door woningen beter te isoleren.
2. De Gemeente heeft energiecoaches in dienst die inwoners, waaronder uiteraard ook huurders, informeren en adviseren over energiebesparing.
3. De Gemeente zet de subsidieprogramma's voort gericht op klimaatadaptatie en biodiversiteit
4. De Bouwvereniging isoleert haar woningvoorraad zo goed mogelijk met het doel zo dicht mogelijk de zogenaamde 'isolatiestandaard' voor woningen te benaderen. Hierin is zij al ver op weg. Er is nog een zeer beperkt aantal woningen met slechte energielabels (labels E, F, G). De komende jaren worden deze woningen aangepakt c.q. gesloopt. Een aantal bewoners moet nog toestemming geven om de inspectie voor een nieuw label te laten plaatsvinden.
5. De pilot met (hybride) warmtepompen bij zes eengezinswoningen van De Bouwvereniging wordt voortgezet.
6. De Bouwvereniging gaat in 2024 planmatig onderhoud uitvoeren aan circa 370 woningen. Daarnaast vindt er ongepland onderhoud plaats zoals mutatieonderhoud, reparatieverzoeken, contractonderhoud en onderhoudswerkzaamheden die horen bij het servicefonds. Hierbij wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd: De Bouwvereniging isoleert haar woningvoorraad zo goed mogelijk met het doel zo dicht mogelijk de zogenaamde 'isolatiestandaard' voor woningen te benaderen. Hierin is zij al ver op weg. Er is nog een beperkt aantal woningen met slechte energielabels. In overleg met bewoners worden deze woningen de komende jaren verder verduurzaamd, zie ook punt 4 hierboven.



6. Leefbaarheid en woonomgeving

Misschien nog belangrijker dan een goede woning is een woning waar je prettig woont. Dat gaat om veel meer dan alleen het aantal slaapkamers, de huurprijs of isolatiewaarde. Of je ergens prettig woont hangt vaak samen met het contact met de buren, je veilig en thuis voelen, een schone en prettige buurt met ruimte voor ontmoeting of spelen, groen. Het tegenovergestelde 'overlast' wil je liever niet. Zwerfvuil, buren die altijd lawaai maken, auto's op de stoep, achterstallig onderhoud van straten of huizen. We kunnen ons allemaal een beeld vormen van wat leefbaar is en wat juist niet. Begrippen als schoon, heel en veilig geven een gevoel bij de ondergrens. Het is ook tastbaar en meetbaar en als men vindt dat de ondergrens bereikt is kun je de Gemeente of Bouwvereniging bellen.

In de praktijk is er veel meer nodig om ergens prettig te wonen en tot echt leefbare wijken en buurten te komen. Ook de bewoners zelf hebben hierin een belangrijke rol. Zij zorgen ervoor dat nieuwe buren worden opgenomen in de buurt, dat er omgezien wordt na elkaar, gezelligheid op zijn tijd, maar ook dat overlast of problemen niet uit de hand lopen.



Boottrip trouwe huurders naar het Wad voor 40 jaar jubileum

Als het gaat om ruimte te scheppen, initiatieven te ondersteunen of problemen helpen op te lossen wanneer buren er onderling niet meer uitkomen, zijn de Gemeente, De Bouwvereniging en andere betrokken zoals welzijnswerk of de wijkagent onmisbaar. Het betekent dat betrokken organisaties



zichtbaar en gemakkelijk benaderbaar moeten zijn. Op verschillende manieren zetten we ons hiervoor in, zo zijn er gemeentelijke gebiedsteams, buurtbeheerder en woonconsulenten van De Bouwvereniging, wijkshouwen, een AVE-aanpak (aanpak voorkoming escalatie), het bakfietsproject 'Keep rolling', gemeentelijke aanpak één tegen eenzaamheid, het BetereBuurtfonds van De Bouwvereniging, centrum Nieuw Zuid, etc.

Bewegen met ouderen bij Toekomstmarkt Harlingen in wooncentrum Almenum – foto Joachim de Ruijter

In alle gemeenten in Nederland neemt het aantal politiemeldingen van mensen met verward en/of overspannen gedrag toe. Vaak gaat het daarbij niet om strafbare feiten, maar is er sprake van een complexe zorgvraag. De Gemeente Harlingen wil graag een wijk GGD'er aanstellen die op het snijvlak zit tussen zorg en veiligheid. De wijk GGD'er komt daar waar overlast is, signaleert, intervineert en leidt toe naar gepaste hulpverlening. Eind 2023 is duidelijk of de Gemeente hiervoor aanspraak kan doen op een innovatie subsidie.

Hier gaan we in 2024 mee aan de slag:

PA25 Het project met de buurtkamer in de Karveelstraat wordt in 2024 voortgezet. De Bouwvereniging draagt de kosten voor de woning. De Gemeente gaat een opbouwwerker inzetten bij de buurtkamer. Een van de actiepunten is om samen met bewoners verrommelde tuinen in deze buurt aan te pakken.



Opening Buurtkamer Karveelstraat

PA26 De Gemeente neemt in de eerste helft van 2024 het initiatief om in samenwerking met De Bouwvereniging, Connexa en Huurdersvereniging Harlingen de methodiek 'Buurtbemiddeling' in Harlingen te implementeren. We sluiten daarbij zo goed mogelijk aan op al bestaande samenwerking en inzet op het gebied van het voorkomen van problematisch woongedrag en het behouden en verbeteren van de leefbaarheid in buurten.

PA27 De Gemeente stelt (onder voorbehoud van toekenning van een innovatiesubsidie) in het eerste kwartaal van 2024 een wijk GGD'er aan die aan de slag gaat op het snijvlak van zorg en veiligheid. Zodra dit mogelijk is worden ook met De Bouwvereniging afspraken gemaakt over samenwerking binnen het netwerk.

PA 28 De Gemeente presenteert uiterlijk in het eerste kwartaal 2024 een toekomstscenario voor Nieuw Zuid. Op basis daarvan worden nadere afspraken gemaakt over de samenwerking bij Nieuw Zuid tussen De Bouwvereniging, Gemeente en Huurdersvereniging Harlingen.

Dit is onze basis (doorlopende afspraken/ werkwijze):

1. De Bouwvereniging continueert de inzet van het BetereBuurtfonds voor buurtinitiatieven voor en door huurders.
2. De Bouwvereniging en Huurdersvereniging Harlingen continueren de samenwerking rond publiciteit voor het BetereBuurtFonds.
3. Partijen continueren de structurele bijdrage voor Nieuw Zuid, aanpassingen hierin volgen uit de resultaten van PA26.
4. De 'Keep rolling' aanpak, waarbij verschillende organisaties met bakfietsen de wijk in gaan, wordt voortgezet. Het doel is vroegtijdig problemen rond leefbaarheid en leefomgeving te signaleren en waar nodig passend actie te ondernemen. Deze methode is een van de manieren waarop De Bouwvereniging inzet op een proactief en laagdrempelig contact met huurders.
5. De Gemeente continueert het uitvoeren van wijkshouwen en spreekuren (met het college) voor bewoners.

7. Een thuis voor iedereen

Woningcorporaties huisvesten een brede groep huishoudens. Sociale huurwoningen zijn in de basis bedoeld voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Zij kunnen op basis van hun inkomen moeilijk zelf een woning kopen of huren in de vrije sector. Woningcorporaties hebben de afgelopen jaren een steeds grotere rol gekregen bij het huisvesten van huishoudens die vanuit een andere optiek in meer of mindere mate kwetsbaar zijn of extra aandacht nodig hebben bij het krijgen van een huurwoning of juist bij de bewoning van een huurwoning. Vaak wordt hierbij gesproken over 'aandachtsgroepen'. Binnen de Nationale Woon- en Bouwagenda is onder de noemer 'Een Thuis voor Iedereen' een specifiek programma ingericht voor deze groepen. Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.



Sjoerd Mier is 'thuis' in Klavervier van Stichting Begeleid Wonen

Niet ieder huishouden kan binnen een passende termijn zelfstandig een sociale huurwoning vinden. Gemeenten worden verplicht om een aantal specifieke doelgroepen met voorrang te huisvesten (onder andere ernstig chronisch zieken, uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang, ex-gedetineerden, mantelzorgers, etc.). Gemeenten moeten dit voorrangsbepaald uiterlijk in 2024 vastleggen in een urgentieverordening. Binnen Friesland is het initiatief ontstaan om hierbij gezamenlijk op te trekken, zodat overal in Friesland zoveel mogelijk dezelfde regels worden toegepast.

Ook voor het huisvesten van statushouders geldt een wettelijke verplichting (de zogenaamde taakstelling). Vluchtelingen met een verblijfstatus hebben recht op passende huisvesting, zodat zij goed kunnen integreren en deelnemen aan de maatschappij. De afgelopen jaren is de instroom van vluchtelingen toegenomen. Dit betekent ook dat er meer statushouders zijn, de verwachting is dat ook in de komende jaren de taakstelling bovengemiddeld is. In de praktijk huisvest De Bouwvereniging bijna alle statushouders die aan de Gemeente zijn gekoppeld. Doordat de instroom is toegenomen en er bij De Bouwvereniging steeds minder passende woningen beschikbaar komen, is het niet waarschijnlijk dat de volledige taakstelling voor 2023 gehaald kan worden. De achterstand komt boven op de nieuwe taakstelling voor 2024. Om zoveel als mogelijk van de aan de Gemeente gekoppelde statushouders te kunnen huisvesten onderzoekt de Gemeente samen met De Bouwvereniging of alternatieve huisvestingsmogelijkheden kunnen worden ingezet.

In Harlingen wonen relatief veel senioren. Deze groep zal als gevolg van vergrijzing de komende jaren verder groeien. Hiermee samenhangend neemt de druk op passende woonruimte, zorg en ondersteuning toe. Door de vergrijzing daalt ook het aantal medewerkers in de zorg. De manier waarop zorg voor ouderen en andere doelgroepen georganiseerd kan worden veranderd. Het betekent in de praktijk dat zorg en ondersteuning vaker in de thuissituatie geboden wordt en het aantal mensen dat verblijfszorg krijgt (zoals in een verpleeghuis) verhoudingsgewijs zal afnemen. Hoe wonen, zorg en ondersteuning voor verschillende doelgroepen precies eruit gaat zien legt de Gemeente vast in een woonzorgvisie. Deze visie ontwikkelt de Gemeente zoveel mogelijk samen met relevante maatschappelijke partners (wonen, welzijn, zorg). Als onderdeel van de woonzorgvisie wordt ook de ontwikkeling van de vraag naar passende woonruimte in beeld gebracht

(levensloopbestendig, appartementen, verblijfszorg, geclusterd wonen, etc.). De Woonzorgvisie legt de basis voor een uitvoeringsprogramma, toekomstige prestatieafspraken (ook met zorg en welzijn aanbieders) en het opstarten van een integrale overlegstructuur met de uitvoeringpartners van de woonzorgvisie.

Hier gaan we in 2024 mee aan de slag:

- PA29 Onder regie van de Gemeente is in 2023 een start gemaakt met de ontwikkeling van de woonzorgvisie. De visie wordt in de eerste helft van 2024 afgerond en vastgesteld. De Bouwvereniging en Huurdersvereniging Harlingen zijn naast de zorg- en welzijnspartijen hierin belangrijke ketenpartners. Zij worden actief betrokken bij de ontwikkeling van deze visie en de vertaling hiervan naar een uitvoeringsprogramma.
- PA30 Vanuit provinciale samenwerking tussen gemeenten, corporaties, provincie en huurdersorganisaties wordt een eenduidige Friese urgentieverordening voorbereid. De individuele gemeenten stellen deze medio 2024 vast. In januari 2024 overleggen de Gemeente, De Bouwvereniging en Huurdersvereniging Harlingen over de betekenis en passendheid van de provinciale uitwerking voor Harlingen.
- PA31 De Gemeente neemt het initiatief om naast de overeengekomen reguliere werkwijze voor het huisvesten van statushouders tot alternatieve huisvestingsmogelijkheden te komen (zie ook 'Dit is onze basis'). Het doel is het (tijdelijk) verruimen van de beschikbaarheid van woonruimte nu er sprake is van een aanhoudende hoge taakstelling. Naast statushouders kunnen ook andere huishoudens geholpen worden met de verruiming van het aanbod. Partijen werken zoveel als mogelijk samen bij de realisatie van concrete oplossingen.
- PA32 Eén van de mogelijkheden om extra woonruimte te realiseren is het inzetten van onzelfstandige huisvesting (zoals kamergewijze bewoning). Daarbij maken meerdere kleine huishoudens gebruik van 1 woonruimte. Partijen werken hiervoor in 2024 gezamenlijk beleid uit, op basis waarvan ook gestart wordt met het aanbieden van onzelfstandige woonruimte.
- PA33 Steeds meer senioren beschikken over een scootmobiel. Een passende en (brand)veilige stalling van al deze scootmobielen wordt een steeds grotere opgave, ook in wooncomplexen. In 2024 brengt De Bouwvereniging samen met de Gemeente (WMO) de opgave (huidig en toekomstig) bij bestaande wooncomplexen in beeld. Ook de inzet op 'deel-scootmobielen' kan hier onderdeel van uitmaken.

Dit is onze basis (doorlopende afspraken/ werkwijze):

1. De samenwerking in het passend huisvesten en begeleiden van huishoudens vanuit het Convenant 'Weer Thuis' wordt gecontinueerd.
2. De Bouwvereniging voorziet in het bij voorrang huisvesten van statushouders die vanuit de gemeentelijke taakstelling aan Harlingen zijn gekoppeld. Maximaal 15% van de beschikbare mutatiewoningen worden met urgentie aan statushouders toegewezen. Omdat de doelgroep statushouders vanuit de provinciale samenwerking mogelijk ook onderdeel van de urgentieverordening wordt, kan hieruit een afwijkende afspraak volgen.
3. Het huisvesten van statushouders en kwetsbare urgente huishoudens beïnvloedt de draagkracht en het draagvlak binnen buurten en wijken om nieuwe huishoudens met eenzelfde achtergrond te huisvesten. Naast een zo goed mogelijke spreiding over de Gemeente, monitoren partijen de effecten op de buurt en wijk en wordt samengewerkt aan een 'zachte landing' van nieuwe kwetsbare huishoudens.
4. De Bouwvereniging continueert het Comfort+ programma, waarbij op aanvraag van bewoners en bij een deel van de mutatiewoningen, aanpassingen aan eengezinswoningen worden gedaan, waardoor deze beter geschikt zijn voor het langer thuis wonen.
5. Jaarlijks besteden partijen aandacht aan bewustwording bij senioren en mantelzorgers over 'langer thuis wonen'.



Familie de Haan plant viooltjes voorzijde nieuwbouw Plan Zuid

8. Financiën

In deze prestatieafspraken zijn voor 2024 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 2024 en de meerjarencijfers 2024-2028.

De Bouwvereniging staat op het punt te starten met de nieuwbouw van Toekomstig Almenum. De grootste investeringen in de begroting staan voor de sloop van de nog 136 bestaande woningen van Almenum en bouw van de 130 nieuwe woningen.



Huidig wooncentrum Almenum, eerste blok is gesloopt – fotograaf Joachim de Ruijter

In de meerjarenbegroting is voor de komende jaren een extra uitgave aan dakisolatie ingerekend. Hiermee wordt een verbeterlag gemaakt bij de daken van jaren '80 woningen, die nu onvoldoende geïsoleerd zijn. Hiermee wordt ingespeeld op het doel uit het duurzaamheidsplan om alle woningen per 2030 aardgasloos klaar te hebben. Ook de verplichting om vanaf 2026 bij het vervangen van cv-ketels hybride warmtepompen toe te passen is in de meerjarenbegroting verwerkt.

Na een lange periode met lage rentes is de rente het afgelopen jaar hard opgelopen. Voor alle nieuwbouw die gerealiseerd wordt is externe financiering nodig. Het afgelopen jaar stegen zowel de bouwkosten als de hoogte van de rente op nieuwe leningen. Dit cumulerend effect geeft nieuwbouw een negatiever rendement, omdat de ingerekende huuropbrengsten niet met de kosten mee kunnen stijgen. De hoogte van de rente en de kosten voor nieuwbouw plus onderhoud zijn het laatste half jaar gestabiliseerd.

De uitgaven voor 2024 plus een doorkijk voor de komende jaren.

De operationele kasstroom (zie ook tabel) bestaat uit het saldo van de opbrengsten uit huur en verkoop en de uitgaven voor onderhoud, rente op geldleningen en het overige beheer van de woningen. Aan onderhoud wordt € 4,4 miljoen uitgegeven (exclusief kosten eigen dienst). De grootste onderhoudsprojecten die worden uitgevoerd zijn het geplande onderhoud aan de woningen in het Harnzer Hof en in de wijk Almenum.

Aan gemeentelijke en landelijke belastingen wordt naar verwachting € 1,2 miljoen uitgegeven. Dit is een halvering ten opzichte van het voorgaande jaar, omdat er een grote teruggave van circa € 1,2 miljoen aan in het verleden te veel betaalde vennootschapsbelasting wordt verwacht. Dit is een eenmalige bate.

De investeringen in nieuwbouw en renovaties worden voor een groot deel gefinancierd met leningen van diverse (Nederlandse) banken. In 2024 moet een lening van € 5 miljoen worden geherfinancierd en voor de nieuwbouw zal een nieuwe lening van naar verwachting € 5 miljoen worden aangetrokken. Daarmee heeft De Bouwvereniging eind 2024 een bedrag van € 91 miljoen extern gefinancierd. Hier tegenover staat een marktwaarde van € 330 miljoen.

In totaal is er eind 2023 € 83 miljoen geleend. Hiervoor dient naar verwachting volgend jaar € 2 miljoen aan rente te worden betaald. Dit is 12,5 % van de totale huurinkomsten van € 16,3 miljoen.



Aan nieuwbouw wordt volgend jaar € 7,7 miljoen uitgegeven. Dit is voor de realisatie van de eerste fase van Toekomstig Almenum en de start van de tweede fase voor de verdere bouw van 61 nieuwe woningen. De bouw wordt gedaan in drie fases. De laatste fase zal in 2027 worden opgeleverd.

In de jaren 2028 en 2029 zijn er investeringen ingerekend voor de bouw van 75 nieuwe woningen. Hiervan is nog niet bekend waar zij komen te staan. In de meerjarenbegrotingen houdt De Bouwvereniging wel rekening met deze investeringen. Naast de nieuwbouw voert De

Bouwvereniging een aantal transformaties uit binnen het woningbezit. Dit vindt plaats bij gebouwen aan de Nieuwstraat, de Klaverbladstraat, de Weverstraat en de Kerkpoortstraat. Hier worden 30 onzelfstandige woonruimtes in 2025 getransformeerd naar 11 zelfstandige woningen. In totaal zal de komende 5 jaar € 48,9 miljoen worden uitgegeven aan sloop en nieuwbouwprojecten. De operationele kasstroom is in deze jaren € 18,7 miljoen. Het verschil zal moeten worden geleend bij financiers.

Voor verbetering van het woningbezit staat een uitgavenpost van € 1,8 miljoen voor 2024. Dit betreft het aanbrengen van nieuwe toegangsportieken bij de appartementencomplexen aan de Prins Clausstraat. Dit zou in 2023 worden uitgevoerd, maar loopt door naar 2024. Daarnaast wordt er extra dakisolatie aangebracht bij de woningen in de wijk Almenum. Dit plan wordt deels in 2024 en deels in 2025 uitgevoerd. Er wordt een half miljoen geïnvesteerd in de 35 woningen waar naar verwachting het Comfort+ pakket wordt aangebracht.

Meerjarencijfers 2024-2028

In onderstaande tabel wordt een beeld gegeven voor de inkomsten en uitgaven zoals De Bouwvereniging die verwachten voor de komende vijf jaar. 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 is een investeringsprogramma voor de komende vijf jaar van € 54 miljoen. Er

moet in dezelfde periode een bedrag van € 18,5 miljoen aan bestaande leningen worden afgelost. Samen is deze vermogensbehoefte € 72,5 miljoen. De Bouwvereniging verwacht hiervan € 48,6 miljoen te moeten aantrekken met geldleningen. De resterende kosten (€ 23,9 miljoen) worden opgebracht uit de positieve som tussen de opbrengsten van huren en verkopen en de jaarlijkse exploitatiekosten.

LIQUIDITEITSPROGNOSE (x € 1.000)	2024	2025	2026	2027	2028
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN					
Ingaande kasstromen uit operationele activiteiten					
Huren	16.323	16.946	17.677	18.491	19.123
Vergoedingen	530	480	480	480	480
Overige bedrijfsontvangsten	0	0	0	0	0
Ontvangen interest	-3	-3	-3	-3	-3
Totaal ingaande kasstromen uit operationele activiteiten	16.851	17.423	18.154	18.969	19.601
Uitgaande kasstromen uit operationele activiteiten					
Personeelsuitgaven	2.762	2.863	2.939	3.012	3.080
Onderhoudsuitgaven	4.365	4.454	4.383	5.421	6.425
Overige bedrijfsuitgaven	3.055	3.107	3.172	3.229	3.275
Renteuitgaven	1.846	2.027	2.358	2.616	2.564
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	13	13	13	13	14
Leefbaarheid externe uitgaven	589	172	176	179	182
Vennootschapsbelasting	-28	1.000	1.000	1.000	1.000
Totaal uitgaande kasstromen uit operationele activiteiten	12.601	13.636	14.042	15.470	16.538
TOTAAL KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	4.250	3.787	4.113	3.499	3.063
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN					
Ingaande kasstromen materiële vaste activa					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	909	930	951	973	995
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden					
Totaal ingaande kasstromen materiële vaste activa	909	930	951	973	995
Uitgaande kasstromen materiële vaste activa					
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW	7.700	13.176	11.591	6.972	9.547
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW	1.817	502	514	451	461
Aankoop	220	190	194	198	203
Sloopuitgaven	0	0	0	0	0
Investerings overig te borgen door WSW	79	50	50	50	50
Externe kosten bij verkoop					
Totaal uitgaande kasstromen materiële vaste activa	9.816	13.918	12.349	7.671	10.261
Kasstromen financiële vaste activa					
Ontvangsten overig					
Uitgaven overig	347				
Uitgaven overig					
TOTAAL KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	-8.560	-12.988	-11.398	-6.698	-9.266
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN					
Ingaande kasstromen uit financieringsactiviteiten					
Nieuwe te borgen leningen	9.261	9.335	10.419	3.335	16.298
Uitgaande kasstromen uit financieringsactiviteiten					
Aflossing geborgde leningen	5.114	114	3.114	114	10.074
TOTAAL KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	4.147	9.221	7.305	3.221	6.224
Liquide middelen 01-01	298	136	156	176	198
Liquide middelen 31-12	136	156	176	198	219

De Bouwvereniging stuurt op de volgende, door het WSW vastgestelde, kengetallen:

- Solvabiliteit (eigen vermogen ten opzichte van totaal vermogen op basis van beleidswaarde) > 35 %;
- Gewogen Interest Coverage Ratio (hoe vaak kan de rentelast worden voldaan uit de reguliere exploitatie) > 1,4;
- Loan-to-value (verhouding leningen en eigendom op basis van beleidswaarde) < 85 %;
- Dekkingsgraad (totaal leningen afgezet tegen de marktwaarde bezit) < 70 %.

Op basis van de meerjarenbegroting 2024 – 2028 komen de volgende kengetallen naar voren.

Begroting 2024-2033	2024	2025	2026	2027	2028
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (%)	52,25	52,80	52,73	53,00	48,04
Gewogen Interest Coverage Ratio	3,30	2,87	2,75	2,34	2,20
Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde (%)	41,38	44,44	45,83	46,09	47,91
Dekkingsgraad (%)	26,05	28,14	28,96	28,76	29,76

De opgaven vallen hiermee uit te voeren en passen binnen de financiële grenzen.

Bijlage 1: Lokale werkafspraken convenant Weer Thuis

Inleiding

Vanuit prestatieafspraken 2023 is de behoefte gebleken om betreffende het provinciale convenant Weer Thuis! lokale afspraken te maken tussen Gemeente Harlingen, De Bouwvereniging en Huurdersvereniging Harlingen. Met als oogpunt specifiek op de lokale omstandigheden inspelen en daarmee maatwerk te leveren aan uitstromers, die vanuit 'Weer Thuis' huisvesting krijgen in Harlingen vanuit De Bouwvereniging.

In overleg hebben partijen het convenant 'Weer Thuis' besproken en de volgende afspraken gemaakt:

Procedure om in aanmerking te komen voor een woning voor een inwoner die uitstroomt uit een Beschermd wonen voorziening:

a) De reguliere route:

De uitstroomer staat al ingeschreven als woningzoekende bij de woningcorporatie en reageert op een woning uit het beschikbare aanbod.

Hierbij is het transferpunt 'Weer Thuis' niet betrokken. De uitstroomer is niet verplicht aan te geven dat men uitstroomt uit een Beschermd wonen voorziening.

De corporatie is niet op de hoogte gesteld dat er een plaatsing vanuit 'Weer Thuis' geschiedt, maar deze worden wel meegeteld in de uiteindelijke cijfers, die door het SDF (Sociaal Domein Fryslân) worden geregistreerd.

Wanneer de uitstroomer niet bij het intakegesprek aangeeft, dat men uitstroomt vanuit een Beschermd wonen voorziening, is de woningcorporatie ook niet op de hoogte van de achtergrond. Wanneer de uitstroomer wel vermeldt dat er sprake is van een inplaatsing via het Weer Thuis programma, kan alsnog de hieronder vermelde procedure bij stroom-b gevolgd worden. Dit ter inschatting van de woonconsulent van De Bouwvereniging.

b) Bemiddeling:

Uitstromers, die bemiddeling nodig hebben worden door de zorgaanbieder aangemeld bij het Transferpunt conform de afspraken uit 'het convenant Weer Thuis'. Het transferpunt helpt bij de toeleiding naar een eigen woning voor uitstromers die dakloos zijn of uitstromen uit een Beschermd wonen voorziening. Zorgaanbieders die in Friesland Maatschappelijke opvang bieden of gecontracteerd zijn voor Beschermd wonen kunnen een verzoek tot bemiddeling indienen bij het Transferpunt, mits zij zijn opgenomen in het convenant 'Weer thuis'. Het transferpunt verzorgt de aanvraag voor bemiddeling bij de woningcorporatie.

De bemiddeling

Het transferpunt Weer Thuis meldt een uitstroomer voor bemiddeling aan bij De Bouwvereniging en het gebiedsteam van de Gemeente. Vervolgens is in het convenant afgesproken dat De Bouwvereniging de inwoner met zorgaanbieder uitnodigt voor een intakegesprek.

Aanvullend op het convenant spreken we af dat ook een medewerker van het gebiedsteam aanwezig is bij dit gesprek.

Het bemiddelingsgesprek heeft tot doel in overleg een zorgvuldige afweging te maken betreft het toekennen van een woning, rekening houdend met de behoefte en wensen van de uitstroomer, draagkracht en draaglast in de buurt en te zorgen voor een zogenaamde zachte landing van uitstroomer in een zelfstandige huurwoning.

Meerwaarde van het deelnemen aan het gesprek door een medewerker van het gebiedsteam is

eveneens dat de gebiedsteammedewerker kennis heeft van de draaglast en draagkracht van de buurt. Daarnaast wordt ook meteen het contact in de driehoeksrelatie uitstromer, (eventuele nieuwe) zorgaanbieder en gebiedsteam gelegd. De inspanningsverplichting van De Bouwvereniging is dat de uitstromer (indien mogelijk) binnen drie maanden een woning toegewezen krijgt via bemiddeling (urgentie).

Waakvlamfunctie

Het uiteindelijke doel van het convenant Weer Thuis is dat de uitstromer weer volledig zelfstandig zonder begeleiding kan wonen. Bij afloop van een WMO beschikking wordt de zorg aan de uitstromer dan ook afgebouwd. Zoveel mogelijk in overleg met de uitstromer en zorgaanbieder wordt na afronden zorg afgesproken dat er (na 3 maanden of na een half jaar) contact blijft tussen de betrokken gebiedsteammedewerker en de uitstromer. Uiteraard wordt ook de waakvlamfunctie afgebouwd zodra dit mogelijk is. Indien nodig wordt er opnieuw zorg ingezet conform de reguliere route van de Gemeente.

Evaluatie

Partijen spreken af in november 2024 deze lokale werkafspraken 'Weer Thuis!' te evalueren en zo nodig bij te stellen.

Mocht één van de partijen aanleiding zien om eerder deze lokale werkafspraken aan te passen, dan neemt zij het initiatief tot een bijeenkomst om dit te bespreken.

Bijlage 2: Overzicht & planning prestatieafspraken 2024

Actiematrix prestatieafspraken 2024

Actie	hfst	Initiatiefnemer	Jan	Febr	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Ok	Nov	Dec
PA 1 De Bouwvereniging maakt effecten nieuw huurbeleid inzichtelijk	3	DBV												
PA 2 De Bouwvereniging maakt gebruik van mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging	3	DBV												
PA 3 Gemeente Harlingen stelt in eerste helft van 2024 beleid op voor bestaanszekerheid.	3	Gem												
PA 4 In 1e kwartaal 2024 worden uitkomsten woonlastenonderzoek besproken en waar nodig vertaald tot actieplan	3	DBV												
PA 5 Partijen maken inzichtelijk welke bouwopgave er de komende periode in sociale huursector is	4	Gem												
PA 6 Onderzoek naar mogelijkheden doorstroming woningmarkt en implementatie van 1 concrete maatregel	4	DBV												
PA 7 Vrije toewijzingsruimte wordt verruimd van 7,5 naar 15%	4	DBV												
PA 8 Onderzoek gemeente naar lokale verhuistromen en doorstroming	4	Gem												
PA 9 Gematigd verkoopbeleid DBV (max. 25 in vijf jaar)	4	DBV												
PA 10 DBV onderzoekt mogelijkheid zelfbewoningsplicht bij verkoop woningen	4	DBV												
PA 11 Gemeente en DBV zoeken gezamenlijk naar locatie(s) voor 75 extra sociale huurwoningen in 2028 en 2029	4	Gem/DBV												
PA 12 Gemeente neemt initiatief tot woningbehoefteonderzoek in de dorpen Wijnaldum en Midlum	4	Gem.												
PA 13 DBV evalueert woonruimteverdelingssysteem	4	DBV												
PA 14 Gemeente implementeert wetsonderdelen goed verhuurderschap en maakt afweging voor vergunningsplicht huisvesting arbeidsmigranten	4	Gem												
PA 15 Gemeente en DBV informeren huurders actief over de mogelijkheden tot geveltuintjes	5	Gem/DBV												
PA 16 Partijen ontwikkelen in 2024 een beuwestwordingscampagne tot vergroening van tuinen	5	HVH												
PA 17 DBV onderzoekt mogelijkheid om het groen houden van tuinen contractueel vast te leggen	5	DBV												
PA 18 Gemeente ontwikkelt in 2024 visie op elektrisch laden van auto's in openbaar gebied	5	Gem												
PA 19 De Bouwvereniging onderzoekt mogelijkheden van duurzaam en circulair materiaalgebruik (en past toe).	5	DBV												
PA 20 Onderzoek tot het toepassen van deeleconomie voor huurders	5	DBV												
PA 21 DBV investeert in 2024 € 1 miljoen in onderhoud tot verdere verduurzaming van woningen	5	DBV												
PA 22 DBV inventariseert aantal woningen elektrisch koken en ontwikkeld beleid tot 2030	5	DBV												
PA 23 Gemeente verkent mogelijkheden om voor minima ondersteuning te geven voor overgang tot elektrisch koken	5	Gem												
PA 24 DBV onderzoekt hergebruiken douche- en regenwater in woningen voor een pilot in nieuwbouw	5	DBV												
PA 25 Project met buurtkamer in Karveelstraat wordt in 2024 voortgezet	6	Gem/DBV												
PA 26 Gemeente neemt initiatief om methodiek "Buurtbemiddeling" in Harlingen te implementeren	6	Gem												
PA 27 Gemeente stelt (ovb subsidie) een wijk GGD-er aan	6	Gem												
PA 28 Gemeente stelt toekomstscenario Plan Zuid vast en maakt afspraken met partijen	6	Gem												
PA 29 Gemeente rond in 1e helft 2024 ontwikkeling Woonvisie af	7	Gem												
PA 30 Gemeente stelt in 2024 een (provinciale) urgentieverordening vast en overlegt in januari met partijen	7	Gem												
PA 31 Gemeente neemt initiatief voor alternatieve huisvestingsmogelijkheden	7	Gem												
PA 32 Partijen werken gezamenlijk beleid uit tot aanbieden van onzelfstandig huisvesten	7	Gem/DBV												
PA 33 Gemeente en DBV brengen opgave van stalling van scootmobielen in kaart bij bestaande wooncomplexen	7	DBV												

Harlingen, 15 december 2023*

 <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>

* Partijen ondertekenen hiermee ook de Lokale werkafspraken convenant 'Weer Thuis' (zie bijlage 1)

