

Prestatieafspraken 2025-2028

Inleiding

Vitale en leefbare wijken

Voor de Prestatieafspraken 2025 - 2028 zochten we naar een thema om onze afspraken in een bredere samenhang te plaatsen. Dit thema vonden we in 'vitale en leefbare wijken'.

Wijken, buurten en dorpen in de gemeente Harlingen waar inwoners uit alle lagen van de bevolking elkaar tegenkomen, waar iedereen kans heeft op een woning in een wijk naar keuze, waar geen scheiding is van bevolkingsgroepen. Een gemeente met leefbare en inclusieve wijken.



Groeten en ontmoeten: barbecue bewoners Karveelstraat

Bij vitale en leefbare wijken gaat het niet alleen over woningbouw, maar ook over de inrichting van wijken en straten, de sociale samenhang en de leefbaarheid in een duurzame omgeving voor iedereen. Daarmee kijken we breder dan alleen de opgave om meer woningen toe te voegen aan de woningmarkt.

We zien daarbij de volgende aandachtspunten:

- In de gemeente Harlingen wonen relatief de meeste 1- en 2-persoonshuishouden van heel Friesland. Er wonen steeds meer ouderen en minder kinderen
- In sociale huurwoningen wonen steeds vaker kwetsbare huishoudens, die soms moeten rondkomen van een (te) laag inkomen. En mensen, die door persoonlijke omstandigheden moeilijker mee kunnen doen in de samenleving
- Nieuwkomers uit het buitenland hebben een extra uitdaging in het opgaan in de buurt

- Combinatie van vele verschillende kwetsbare huishoudens leidt soms tot een grote belasting op leefbaarheid van straat of buurt
- Deze belasting is niet gelijkmatig verdeeld over de gemeente

Woningbouw, inrichting van wijken en straten, leefbaarheid en duurzaamheid zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. En het realiseren van de gestelde doelen bij de verschillende onderwerpen vraagt intensieve samenwerking van alle partijen die betrokken zijn bij de Prestatieafspraken. Voor een echt integrale aanpak van onderliggende maatschappelijke opgaven is op onderdelen een bredere coalitie van samenwerkingspartners nodig op het gebied van zorg, welzijn, budgethulp, gezondheid, scholing, arbeidsparticipatie, voorkomen van overlast, etc. Wij zoeken dan ook nadrukkelijk samenwerking en verbinding met partijen op deze onderdelen.

Waarom meerjarige prestatieafspraken?

Met deze prestatieafspraken kijken we anders dan in voorgaande jaren wat verder vooruit. De horizon ligt in 2028. Het geeft ons de ruimte, maar ook de verantwoordelijkheid, om invulling te geven aan meerjarige beleidsdoelen, om veranderingen in gang te zetten die meer tijd, energie, betrokkenheid en samenwerking vragen dan in 1 kalenderjaar is te organiseren.

Wonen

Wonen is een belangrijke eerste levensbehoefte. Het biedt (al duizenden jaren) veiligheid, warmte en beschutting. Het is de plek waar we de meeste tijd van ons leven doorbrengen, slapen, eten, noem maar op. Wonen geeft ons ook identiteit een plaats in de maatschappij. Letterlijk door het adres van de woning. Zonder een adres ben je in Nederland nergens. Het geeft je rechten en toegang tot voorzieningen. Het is ook jouw thuis. Naast de woning is ook de buurt en hoe mensen er met elkaar omgaan bepalend voor het woonplezier wat je ervaart.

De woningmarkt is sinds enkele jaren weer onderwerp van nationale zorg. Er is woningnood, er is een tekort aan honderdduizenden woningen. Ook in Harlingen zijn er veel huishoudens die niet over een eigen woonruimte of over passende woonruimte kunnen beschikken. Starters hebben moeite om te starten. Doorstromers kunnen moeilijker een woning vinden die aan hun wensen voldoet en ook nog betaalbaar is. Er zijn ook nieuwkomers. Voor een deel van de nieuwkomers biedt de woningmarkt van Harlingen toegang tot hun droomwoning die elders minder betaalbaar is, andere nieuwkomers of terugkeerders zien Harlingen als fijne plek om oud te kunnen worden. Weer andere nieuwkomers zijn helemaal nieuw op de Nederlandse woningmarkt. Ze komen hier als arbeidsmigrant om te werken of zijn gevlucht uit hun eigen land en verblijven al dan niet tijdelijk, met of zonder status in Harlingen. Het is daarmee in vele opzichten dringen op de woningmarkt. Dat uit zich onder andere in snel oplopende woningprijzen, maar ook in langere wachttijden binnen de sociale huur.

Tegelijkertijd moet er ook ruimte zijn voor relativering: Harlingen is niet vol en ten opzichte van andere regio's ook nog relatief betaalbaar. De Bouwvereniging biedt kwalitatief goede woningen voor een betaalbare prijs. Door de voorsprong in verduurzaming is niet alleen de CO2 uitstoot van haar woningen laag, maar behoren de woonlasten daardoor ook tot de laagste in Nederland. De komende jaren zal de Bouwvereniging naar verwachting gaan bouwen op het Spaansenterrein, een unieke grootschalige bouwlocatie aan de rand van het centrum van Harlingen. In deze wijk komt een grote variatie aan woningtypen, voor verschillende doelgroepen en budgetten, waaronder zo'n 65 sociale huurwoningen.

We doen dit vanuit het verbindende thema: *Samenwerken aan vitale en leefbare wijken*



Spaansenterrein in beeld vanuit de lucht

Beschikbaarheid

Onze ambitie

Een woningmarkt waarbij iedereen die wil verhuizen ook binnen een acceptabele tijd daadwerkelijk kan verhuizen naar een passende woning.

Ons plan

Daarvoor zijn niet alleen meer woningen nodig, maar moeten woningen ook vaker te huur of te koop komen en moet dit aanbod ook evenwichtiger verdeeld worden over de gemeente.

- Meer woningen voor alle doelgroepen, huur en koop, daarvoor gaan we op zoek naar meer locaties voor woningbouw
- Beter doorstroming bij huur- en koopwoningen
- Evenwichtiger verdeling van het aanbod van huur- en koopwoningen over de gemeente

Onze doelen

1. 30% van de uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeente (nieuwbouw, transformaties, splitsing etc.) bestaat uit sociale huurwoningen.
2. In projecten met meer dan 20 woningen wordt dit principe standaard toegepast. Wanneer dit binnen een project in de praktijk niet mogelijk is, maakt de gemeente afspraken met betrokken partijen over compensatie.
3. De wachttijd voor een sociale huurwoning blijft in Harlingen onder het provinciale gemiddelde.
4. De doorstroming in de sociale huurvoorraad wordt verruimd. Het streven is jaarlijks rond 8% van de woningen opnieuw te verhuren.
5. Er wordt een breed pakket aan maatregelen ingezet om de doorstroming en mobiliteit op de woningmarkt te verruimen, daarbij worden ten minste de haalbaarheid van de volgende maatregelen verkend en indien mogelijk ingezet:
 - a. Toevoegen van extra woningen door het splitsen van woningen
 - b. Verkleinen van het minimale woonoppervlak van sociale huurwoningen met huurprijzen onder de 1^e aftoppingsgrens
 - c. Inzetten van seniorenmakelaar/adviseur met het doel oudere huishoudens te ondersteunen bij zowel de keuzes rondom verhuizen als het wegnemen van praktische belemmeringen bij verhuizen
 - d. Verruimen van mogelijkheden voor onzelfstandig wonen (hospitaverhuur, friendscontracten, senioren op kamers, onzelfstandig huisvesten statushouders, arbeidsmigranten, mantelzorgwoningen etc.)
 - e. Ondersteunen van de betaalbaarheid van het toevoegen van extra woonruimte door gericht inzetten van subsidies en sociale grondprijzen.
 - f. Gericht inzetten van voorrangregels voor groepen huurders van de Bouwvereniging bij de eerste verhuur van nieuwbouwwoningen
6. (Koop)Starters helpen aan eerste woning
 - a. Voorrang voor huurders Bouwvereniging bij het verkopen van huurwoningen
 - b. Binnen het strategisch voorraadbeleid de mogelijkheden voor extra verkoop van sociale huurwoningen (gezinswoningen) verkennen. Dit gaat hand in hand met toevoegen van extra nieuwbouw voor kleinere huishoudens.
7. Maatwerk voor de dorpen
 - a. Inzet van dorpsvoorrang bij het toewijzen van sociale huurwoningen, dan wel het verkopen van sociale huurwoningen in Midlum en Wijnaldum

Overzicht geplande ontwikkeling woningvoorraad De Bouwvereniging

Omschrijving / jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aantal begin jaar	2.545	2.503	2.499	2.489	2.559	2.577
Sloop						
Almenum	-66		-76			
Wilhelminastraat (duplexwoningen)						
Wijnaldum; Buorren 3 en 3a	-2					
Totaal	-68		-76			
Nieuwbouw						
Almenum	26		61	45		
Spaansenterrein				40		16
Wilhelminastraat (duplexwoningen)						
Projecten in initiatieffase			9	8	22	23
Totaal	26		70	93	22	39
Transformatie						
Herinrichting Klaverblad-/Wever-/Kerkpoortstraat				-18		
				7		
Herinrichting Nieuwstraat				-12		
				4		
Totaal				-19		
Aan- en verkopen						
af: verkopen						
diverse complexen	2	5	5	5	5	5
bij: aankopen						
woningen in vve	2	1	1	1	1	1
Aantal einde jaar	2.503	2.499	2.489	2.559	2.577	2.612

Verkleinen verschillen leefbaarheid en gezondheid

Onze ambitie

In Harlingen zijn er geen verschillen in (ervaren) leefbaarheid en (ervaren) gezondheid in de wijken en buurten.

Er zijn meetbare verschillen in de (ervaren) leefbaarheid en de (ervaren) gezondheid tussen buurten en wijken, ook in Harlingen. Dit wordt door allerlei factoren beïnvloed. Ook draagvlak, draagkracht en draaglast zijn ongelijk verdeeld over Harlingen. Er zijn buurten die bij wijze van spreken worden overvraagd bij het opnemen van kwetsbare doelgroepen, maar ook buurten, met hogere draagkracht, waar deze vraag niet of nauwelijks landt. Verschillen tussen wijken en buurten ontstaan ook door een ongelijke verdeling van de woningvoorraad (typologie, prijsklassen en de verhouding tussen koop en huuraanbod). In kleinere dorpen zoals Midlum en Wijnaldum zijn verschillen kleiner en verbindt de “Mienskip” bewoners van nature meer met elkaar.

Toch zijn ook daar uitdagingen zoals de toegang en bereikbaarheid van de woningmarkt voor woningzoekenden (huurders en kopers) met lokale binding.

Onze plannen

We zetten binnen de mogelijkheden van alle betrokken maatschappelijke organisaties in op zowel het overall verbeteren van de leefbaarheid, vitaliteit en gezondheid, als het verkleinen van de onderlinge verschillen daarvan tussen buurten en wijken binnen de gemeente.

We brengen de hiervoor genoemde verschillen in kaart. Op basis daarvan formuleren we maatregelen/ uitgangspunten op het gebied van:

- a. Sturing in het toewijzen van woningen, herziening toewijzingsbeleid
- b. Extra inzet van ondersteuning en begeleiding
- c. Bijsturing in woningprogrammering in bestaande wijken/ nieuwe wijken

Onze doelen

1. Maximaal 30% van de vrijkomende huurwoningen zal via een nog in te stellen uniforme (provinciaal afgestemde) urgentieverordening voor de diverse aandachtsgroepen worden toegewezen. Dit is inclusief woningen die vanuit de taakstelling in het huisvesten van statushouders worden toegewezen.
 - a. De gemeente spant zich in om daar waar mogelijk ook met andere aanbieders van huurwoningen afspraken te maken over het beschikbaar stellen van woningen voor deze doelgroep.
 - b. Betrekken van draaglast en draagkracht van de woonomgeving bij de toewijzing van woningen.
 - c. Partijen dragen zorg voor een zogenaamde zachte landing in de wijk, waar nodig met professionele ondersteuning, maar ook meer informeel vanuit de waakvlamfunctie van het gebiedsteam.
2. Overall in Harlingen werken we naar een bij de context van de wijk of buurt passende groene woonomgeving die uitnodigt tot beweging en beleving.
3. In wijken en buurten zorgen we voor voldoende plekken tot ontmoeting, zowel fysiek (gebouwen) als in de openbare ruimte.
4. Er komt een duidelijke en gemakkelijk begrijpbare uitleg over het voorkomen van schimmel in woningen. Waar nodig worden ook technische oplossingen aangebracht.
5. We maken naar aanleiding van de nog vast te stellen woonzorgvisie en daaruit voortvloeiende uitvoeringsagenda nadere afspraken over geschikte woningen voor zorg en eventuele clustering, bewustwording voor senioren over de toekomstige woon- en zorgvraag en eigen rol en verantwoordelijkheid daarin. En we willen nadrukkelijk ook zorgpartijen hierbij betrekken.

Bestaanszekerheid

Mee (kunnen) doen

Ieder huishoudboekje is anders. Voor de meeste huishoudens geldt dat maandelijkse inkomsten volgens een vast patroon worden opgevolgd door uitgaven. Zijn alle rekeningen betaald en blijft er nog wat geld over, dan heb je het goed gedaan. Iedereen weet dat geld op kan en niet aan bomen groeit. We passen onze uitgaven aan, aan onze inkomsten. Het huis, kleding, boodschappen, ze zijn in zekere mate afgestemd op onze bestedingsruimte. Voor grote uitgaven sparen we, in uitzonderlijke gevallen lenen we. Voor een deel van de huishoudens is dit allemaal niet zo vanzelfsprekend. Ook in Harlingen leven huishoudens in (stille) armoede.

Uit het woonlastenonderzoek (<https://www.vfw.nl/wp-content/uploads/2024/02/Woonlastenonderzoek-Friesland.pdf>) dat Friese woningbouwcorporaties en huurdersorganisatie hebben laten uitvoeren door RIGO * blijkt dat 10% van de huurders in Friesland tekortkomen op de zogenaamde basisbegroting van het Nibud en dat daarboven nog eens 9% van de huurders net rond kunnen komen. Voor de gemeente Harlingen gelden iets betere cijfers, vooral voor alleenstaanden met een laag inkomen, waarbij de zgn. woonquote beter uitvalt. Ook cijfers uit Waar staat je gemeente.nl (2022) bevestigen dit beeld, waarbij het CBS aangeeft dat in Harlingen 5,6% van de huurders van corporatiewoningen een betaalrisico heeft, terwijl dit cijfer voor geheel Friesland op 8,0% ligt.

* De bedoeling is dat dit woonlastenonderzoek periodiek (om de drie jaar) wordt herhaald.



Veilige wijk voor jong en oud. Op verzoek van bewoners Victor Veilig geplaatst via Betere Buurtfonds van de Bouwvereniging

Mee kunnen doen in vitale en leefbare wijken gaat niet alleen over schoon, heel en veilig, maar ook over de mensen die er wonen. Hoe gelukkig zij zijn, hoe zij problemen het hoofd bieden en hoe zij maandelijks goed rond kunnen komen, zodat er ruimte is om echt mee te kunnen doen. Dit vraagt niet alleen om het beheersen van de kosten voor huishoudens met lagere inkomens, maar ook om het helpen bij het vinden van werk en ondersteuning bij de toegang tot financiële regelingen en betaalbare en passende huren.

Betaalbaarheid

Onze ambitie

Huurprijzen die aansluiten bij de kwaliteit van de woning en bij wat huurders kunnen betalen. Er is voldoende variatie en keuze in aanbod.

Ons plan

Het huurbeleid draagt bij aan een zo eerlijk mogelijke balans tussen:

- De kosten voor huurders en inkomsten voor de Bouwvereniging
- De huurprijs en kwaliteit van een woning
- De huur die bestaande huurders betalen en de huur die nieuwe huurders betalen
- De beschikbaarheid van woningen voor verschillende inkomensgroepen
- De bijdrage aan betaalbare huren en investeringsruimte voor het toevoegen van extra huurwoningen
- Investeringsruimte in verduurzaming en energiebesparing en de totale woonlasten van huurders

Onze doelen

1. De Bouwvereniging voert de komende jaren een huurbeleid waarin zij blijvend aandacht heeft voor woonlasten van huurders, onderlinge prijsverschillen en investeringsruimte om ook nieuwe huurders te kunnen helpen
2. De gemeente draagt onder andere met haar grondprijsbeleid, lokale heffingen en belastingen en met keuzes in de energietransitie zo goed mogelijk bij aan betaalbare woonlasten voor huurders.
3. De jaarlijkse huuraanpassing is gematigd, rekening houdend met inflatie, inkomens- en kostenstijgingen en het verkleinen van verschillen tussen bestaande en nieuwe huurders.
4. We laten daarbij niemand in de steek en in individuele gevallen leveren we maatwerk.

Toegang tot voorzieningen

Onze ambitie

Huurders kennen het bestaan van voor hun van toepassing zijnde ondersteunende regelingen, zij weten hoe zij hier aanspraak op kunnen maken en doen dat ook. De regelingen helpen en ondersteunen huurders om daadwerkelijk ‘mee te kunnen doen’, waar mogelijk tijdelijk (steuntje in de rug) waar nodig structureel. Het uitgangspunt hierbij is dat iedereen naar vermogen een bijdrage kan leveren aan de samenleving. Voor de een betekent dit het hebben van werk, voor de ander een vrijwilligersrol, mantelzorg of actief deelname aan activiteiten.

Bestaanszekerheid gaat niet alleen over voldoende inkomen, maar ook om onderdeel te zijn van een eigen netwerk waarin je elkaar kunt helpen.

Ons plan

Toegang tot voorzieningen vraagt om

- Een laagdrempelig en gebruiksvriendelijk aanbod van (inkomens) ondersteunende voorzieningen
- Communicatiekanalen die aansluiten bij de persoonlijke voorkeuren en mogelijkheden van inwoners (mix van digitaal en persoonlijk contact)
- Passend aanbod dat aansluit bij de behoefte van inwoners en hen echt bereikt
- Samenwerking om huurders met (dreigende) financiële problemen hier zo goed mogelijk in te ondersteunen.

Onze doelen

1. De gemeente ontwikkelt een digitale “sociale kaart”, als centrale vindplaats voor de toegang tot ondersteunende regelingen en relevante doorverwijzingen.
2. De gemeente is primair verantwoordelijk voor een optimale bekendheid van ondersteunende regelingen voor inwoners en huurders. De Bouwvereniging en Huurdersvereniging gebruiken hun eigen communicatiekanalen om huurders (en woningzoekenden) hierover te informeren.
3. Jaarlijks wordt het gebruik van ondersteunende voorzieningen en regelingen inzichtelijk gemaakt.
4. Sociale activering - Partijen ondersteunen initiatieven van huurders om in eigen wijk vrijwilligerswerk (klusjes voor burens, tuinonderhoud etc.) uit te voeren.
Bij projecten wordt gekeken naar social return (inzetten van werkzoekenden met afstand tot de arbeidsmarkt door werkervaringsplekken te creëren.) In het verleden is dit ook al door De Bouwvereniging gehanteerd.
5. Zowel formeel als informeel wordt de samenwerking rondom vroegsignalering versterkt.

De samenwerking rondom vroegsignalering wordt geëvalueerd en geoptimaliseerd. Hierbij is het bestaande convenant het vertrekpunt.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een containerbegrip geworden, waarin allerlei zaken betreffende milieu, leefbaarheid, circulaire economie, etc. zijn ondergebracht.

In deze Prestatieafspraken maken we een duidelijk onderscheid in fysieke duurzaamheid en sociale duurzaamheid, hoewel beide onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn: Veilig wonen, prettig wonen en een gezonde leefomgeving horen bij elkaar. In de realisatie hiervan ligt een duidelijke taak voor de Bouwvereniging,

Gemeente Harlingen en de Huurdersvereniging Harlingen. In voorgaande hoofdstukken zijn de ambities, doelen en plannen genoemd voor onder meer onderwerpen die sociale duurzaamheid betreffen. In dit hoofdstuk duurzaamheid schenken we aandacht aan fysieke duurzaamheid van woningen en woonomgeving, waarbij we doelen op de duurzaamheidsthema's energie, circulariteit, klimaatadaptatie, vergroenen en biodiversiteit.

Onze ambitie

Ambitie van partijen is om in 2050 klimaatneutraal te zijn en een gezonde, duurzame leefomgeving in haar wijken met huurwoningen te realiseren. Daartoe heeft De Bouwvereniging in 2023 een duurzaamheidsbeleid vastgesteld. De gemeente heeft in 2024 haar duurzaamheidsbeleid geactualiseerd.

Voor de fysieke woonomgeving heeft De Bouwvereniging de volgende ambities:

- De woningvoorraad van De Bouwvereniging is in 2030 'aardgasloos ready' waardoor een stap gemaakt kan worden in de warmtetransitie
- Nieuwbouw wordt circulair uitgevoerd
- Het onderhoud van woningen van de Bouwvereniging wordt waar mogelijk circulair uitgevoerd
- We gaan initiatieven voor deeleconomie verder (door)ontwikkelen en bij nieuwbouwprojecten introduceren
- Betreffende klimaatadaptatie gaan we lokale opvang en hergebruik van regenwater vergroten
- We gaan samen met bewoners de woonomgeving verder vergroenen en verstenen van tuinen tegengaan om wateroverlast zo veel mogelijk te beperken en we gaan samen de biodiversiteit vergroten



Projectleider Reinoud Idzinga van de Bouwvereniging kijkt mee met mevrouw Porsius-de Graaf, deelnemer pilot verduurzaming met warmtepomp, naar meterstanden op tablet.

Ons plan

- Gemeente stelt een onderzoek in naar warmtebronnen en herijkt in deze periode het warmtetransitie-programma. De Bouwvereniging wordt hier nadrukkelijk bij betrokken
- De gemeente geeft verdere uitvoering aan haar plan van aanpak Lokale Aanpak Isolatie. Tot 2030 staat besparen en isoleren in de gebouwde omgeving centraal om woningen voor te bereiden op de overstap naar aardgasvrij
- Bewoners worden in samenwerking met partijen optimaal door de gemeente Harlingen geïnformeerd over energiebesparing en mogelijkheden
- Gemeente zet de inzet van energiecoaches nog minimaal een jaar voort.
- De Bouwvereniging rondt haar isolatieprogramma af en elektrisch koken wordt de norm
- De Bouwvereniging bereidt een pilot voor om een aantal woningen in de bestaande bouw voor 2030 aardgasvrij te maken
- Partijen komen jaarlijks bij elkaar om de uitvoeringsagenda/uitvoering van het duurzaamheidsprogramma op overlappende onderdelen af te stemmen om zoveel mogelijk 'regret' maatregelen te voorkomen.

Onze doelen

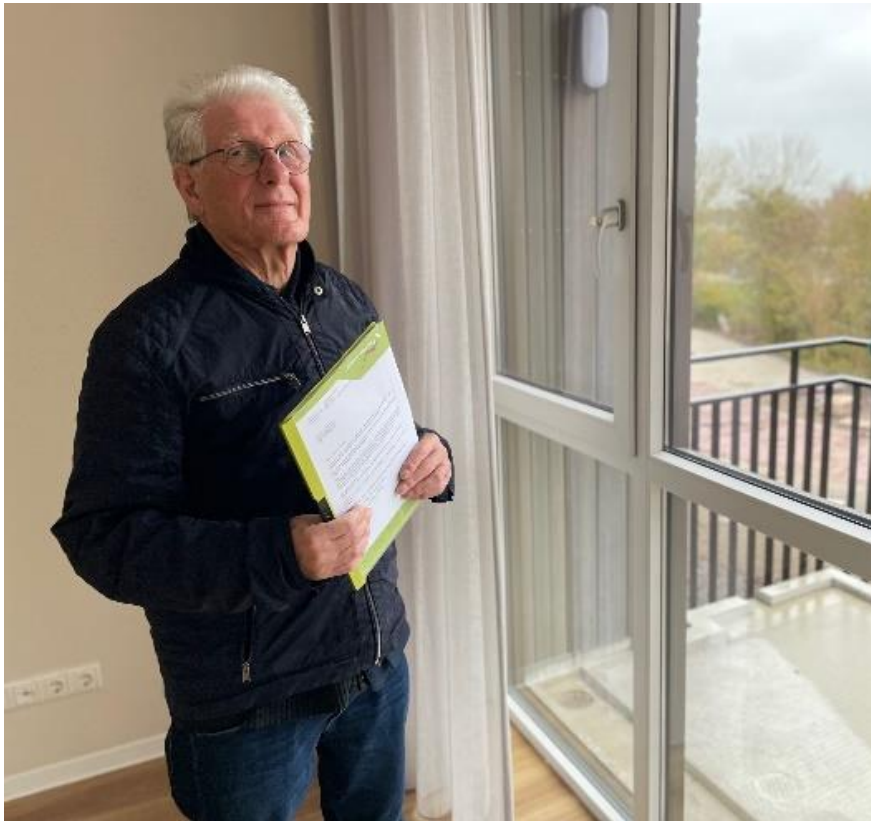
1. Er ligt eind 2026 een geactualiseerd warmteprogramma van de gemeente voor het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving. Daarin legt ze vast welke wijken, buurten en dorpskernen voor 2035 van het aardgas afgaan en hoe.
2. Via het planmatig onderhoud en bij keukenvervanging is in 2030 het elektrisch koken in de volledige voorraad van De Bouwvereniging gerealiseerd. De gemeente ondersteunt dit door te onderzoeken of via de zgn. witgoedregeling huurders met een laag inkomen ondersteund kunnen worden bij de transitie naar elektrisch koken, bijvoorbeeld door ondersteuning bij de aanschaf van een inductiekookplaat.
3. Circulariteit is de standaard geworden bij nieuwbouw en onderhoud bij de Bouwvereniging
4. Het 3-30-300 principe (vanuit de woning zicht op minimaal 3 bomen, in woonwijken 30% groen bladerdek en op 300m een dichtstbij zijnde park of groene ruimte) voor een groene woonomgeving wordt bij nieuwbouw consequent toegepast en via/bij herinrichting wordt in samenwerking met bewoners en partijen gewerkt aan maatregelen om de woonomgeving verder/maximaal te vergroenen.

Financiën 2025-2028

De komende vier jaar kunnen de volkshuisvestelijke opgaven volgens de meerjarenbegroting van de Bouwvereniging goed worden betaald. De afspraken zoals in bovenstaande prestatieafspraken zijn verwoord komen voor de meerjarenbegroting voor het grootste deel terug in de investeringsopgave voor de vernieuwing en uitbreiding van het bezit. De twee grote brokken daarvan is de afbouw van Almenum met ruim 100 woningen nadat de bestaande woningen zijn gesloopt en de opgave van 30 procent van sociale huurwoningen in nieuwe planontwikkelingen in Harlingen. Deze investeringen zijn doorgerekend in de meerjarenbegroting en kunnen prima worden gedragen.



Oplevering fase 1 met 26 nieuwbouwappartementen bij Almenum



Bewoner dhr. Huisman met huurcontract in zijn nieuwe appartement bij Almenum

Onderstaande tabel 1 geeft aan hoeveel geld erbinnen zal komen aan met name de huur en vervolgens wat de uitgaven zijn met onderaan de investeringen. Uit de kasstroom aan financieringsactiviteiten blijkt hoeveel geld hiervoor geleend moet worden en wanneer ook weer leningen moeten worden afgelost. De gepresenteerde cijfers zijn in duizendtallen.

De toezichthouders WSW (borgingsinstituut leningen) en het AW (toezichthouder voor de wet- en regelgeving) schrijven de volgende minimale financiële parameters voor:

- Interest Coverage Ratio (ICR), heeft als doelstelling om te meten in hoeverre dBv in de meetperiode in staat is om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom van de operationele activiteiten. Minimale norm is 1,4.
- Loan-to-value (LTV), meet in hoeverre de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie van dBv in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Maximale norm is 70%.
- Solvabiliteit, meet de omvang van het vermogen op beleidswaarde van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. Minimale norm is 30%.
- Dekkingsgraad, geeft het percentage van de financiering aan ten opzichte van marktwaarde van het bezit. De maximale norm hiervoor is bepaald op 70%.

LIQUIDITEITSPROGNOSE (x € 1.000)	2025	2026	2027	2028
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ingaande kasstromen uit operationele activiteiten				
Huren	17.337	18.504	19.019	20.128
Vergoedingen	438	449	460	472
Totaal ingaande kasstromen uit operationele activiteiten	17.775	18.954	19.479	20.600
Uitgaande kasstromen uit operationele activiteiten				
Personeelsuitgaven	3.094	3.191	3.286	3.385
Onderhoudsuitgaven	4.939	4.118	4.505	5.600
Overige bedrijfsuitgaven	3.251	3.229	3.364	3.448
Renteuitgaven	1.995	2.390	2.544	3.252
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	165	182	191	237
Leefbaarheid externe uitgaven	290	212	218	223
Vennootschapsbelasting	1.000	1.400	1.300	1.100
Totaal uitgaande kasstromen uit operationele activiteiten	14.735	14.722	15.408	17.245
TOTAAL KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	3.040	4.232	4.072	3.355
KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Ingaande kasstromen materiële vaste activa				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	994	1.014	1.039	1.065
Totaal ingaande kasstromen materiële vaste activa	994	1.014	1.039	1.065
Uitgaande kasstromen materiële vaste activa				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW	13.869	9.642	29.528	7.286
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW	2.437	920	2.629	2.256
Aankoop	206	210	215	221
Investerings overig te borgen door WSW	50	50	50	1.139
Totaal uitgaande kasstromen materiële vaste activa	16.563	10.823	32.422	10.902
Kasstromen financiële vaste activa				
Ontvangst afwikkeling Kanaalweg B.V.	0	347	0	0
TOTAAL KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN	-15.568	-9.462	-31.383	-9.837
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ingaande kasstromen uit financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	11.843	8.344	27.425	16.556
Uitgaande kasstromen uit financieringsactiviteiten				
Aflossing geborgde leningen	114	3.114	114	10.074
TOTAAL KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	11.729	5.230	27.311	6.482
Liquide middelen 01-01	1.500	700	700	700
Liquide middelen 31-12	700	700	700	700

Tabel 2, die uit de meerjarenbegroting 2025-2034 van de Bouwvereniging is gehaald, geeft aan dat de financiële cijfers de komende vijf jaar boven de minimale eisen uitkomen en daarmee de opgaven financieel haalbaar zijn.

Begroting 2025-2028	2025	2026	2027	2028
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (%)	60,62	55,87	52,59	50,51
Interest Coverage Ratio	2,52	2,77	2,60	2,03
Loan-to-value o.b.v. beleidswaarde (%)	37,43	38,60	45,42	46,66
Dekkingsgraad (%)	27,74	28,72	34,59	35,48

Overlegstructuur

Gezien de meerjarige prestatieafspraken stellen we een nieuwe overlegstructuur vast.

1. In mei van elk jaar vindt er door partijen een evaluatie plaats, waar de voortgang van de prestatieafspraken gemonitord wordt.
2. In de periode oktober t/m november worden de meerjarige prestatieafspraken door partijen opnieuw gemonitord, herijkt en zo nodig bijgesteld.
3. Er worden werkgroepen vastgesteld.

Er worden werkgroepen vastgesteld op de volgende onderdelen:

Beschikbaarheid

Werkgroep, die voortgang nieuwbouw bewaakt (eventueel kan dit ingevuld worden door een regionale werkgroep). Regievoerder gemeente.

Werkgroep, die pakket maatregelen gaat uitwerken om doorstroming en mobiliteit op de Harlinger huurwoningmarkt te verbeteren. Regievoerder De Bouwvereniging.

Betaalbaarheid

Werkgroep, die bestaanszekerheid en bijbehorende uitvoeringsmaatregelen bewaakt. Regievoerder gemeente.

Duurzaamheid

De gemeente stelt een werkgroep samen die wordt betrokken bij het opstellen van het warmteprogramma, waarbij De Bouwvereniging wordt uitgenodigd. Regievoerder gemeente.

Leefbaarheid, sociale duurzaamheid

Bestaande overlegstructuur leefbaarheid: Vanuit De Bouwvereniging en gebiedsteam is er al een overlegstructuur van waaruit ‘het bakfietsproject’, buurtkamer ‘Voor mekaar’ etc. is ontwikkeld. Regievoerder De Bouwvereniging
Werkgroep, die zich bezighoudt met biodiversiteit, vergroening woonomgeving etc. Regievoerder Huurdersvereniging.

Woonzorg

Werkgroep, met ook zorg- en welzijnspartijen, die de uitvoeringsagenda woonzorgvisie bewaakt en uitwerkt. Regievoerder de gemeente.

Deze werkgroepen komen minimaal tweemaal per jaar bij elkaar waarbij voortgang en uitvoering van activiteiten wordt gemonitord en gepland. Voorstel is om de nieuwe werkgroepen in het eerste kwartaal 2025 in te richten en te starten, waarbij een eerste planning van activiteiten wordt vastgesteld.

Disclaimer

De voorgenomen activiteiten in de periode 2024-2028 kunnen niet los gezien worden van invloeden van buitenaf.

Herijking Nationale Prestatieafspraken, nadere uitwerking regionale Woondeal en Woondeal plus, uitwerking Duurzaam Prestatiemodel in de corporatiesector, nieuw beleid Rijksoverheid op allerlei onderwerpen kan betekenen dat er andere prioriteiten komen, inzet anders moet worden en dat voorgenomen activiteiten daardoor onder druk komen te staan c.q. niet uitgevoerd worden. Wanneer dit aan de orde is treden partijen in overleg om tussentijds bij te sturen op de ingezette koers.

Midlum, 31 maart 2025

 De Bouwvereniging	De Bouwvereniging Directeur-bestuurder Mevrouw P.E. van der Wier
 GEMEENTE HARLINGEN	Gemeente Harlingen Wethouder De heer H.K. de Groot
 Huurdersvereniging Harlingen	Huurdersvereniging Harlingen Voorzitter Mevrouw L. de Maat