

Aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst

Betreft : Prestatieafspraken 2017-2021

Behandeld : B.J. Sietsma

Geachte minister,

Hierbij ontvangt u de gemaakte prestatieafspraken voor de periode 2017-2021 met de gemeenten Franekeradeel, het Bildt, Menameradiel, Ferwerderadiel en Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (HDBF).

Voor de gemeente Ferwerderadiel zijn de prestatieafspraken gemaakt in het samenwerkingsverband van vier gemeenten in noordoost Friesland (DDFK gemeenten) op basis van de recente en vastgestelde woonvisie van de DDFK gemeenten. Drie van de vier gemeenten zijn voornemens te gaan fuseren, de ambtelijke fusie is al een feit.

De prestatieafspraken met het Bildt, Menameradiel en Franekeradeel zijn in een document verwerkt en besproken omdat deze gemeenten voornemens zijn al per 1 januari 2018 te gaan fuseren. Met deze gemeenten en HDBF is afgesproken dat het besproken en daarop bijgestelde Bod van Wonen NWF de prestatieafspraken vormen voor 2017-2021. Voor de nieuwe fusiegemeente Waadhoeke zal na 2018 een nieuwe woonvisie moeten worden opgesteld op basis waarvan nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt. Van alle gemeenten en HDBF ontvangt u tevens de instemming met de prestatieafspraken/bod 2017-2021 voor Waadhoeke.

Met vriendelijke groet,
Wonen Noordwest Friesland

Rein Hagenaars
Bestuurder

Bod Wonen Noordwest Friesland voor gemeenten Franekeradeel, Menameradiel en het Bildt. 2017 tot en met 2021

1. Inleiding

In het kader van de Woningwet en het BTIV is het verplicht prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie te maken voor het DAEB bezit van de corporatie indien er een gemeentelijke of regionale woonvisie is. Uiteraard staat het partijen altijd vrij om ook prestatieafspraken te maken zonder woonvisie.

Om te komen tot prestatieafspraken is Wonen Noordwest Friesland verplicht jaarlijks een bod (activiteitenoverzicht) op te stellen met de werkzaamheden voor de komende vijf jaar met daarbij een financiële paragraaf. Hierin maakt ze duidelijk welke bijdrage ze levert aan de realisatie van het volkshuisvestelijke beleid (woonvisie) van de gemeente. Wij hebben ervoor gekozen om, net als vorig jaar, de drie fuserende gemeenten Franekeradeel, Menameradiel en het Bildt (gemeente Waadhoeke vanaf 1 januari 2018) gezamenlijk een bod te doen in aansluiting op de regionale visie volkshuisvesting uit 2012 en de vastgestelde gemeentelijke woonvisies. Bij ons bod geven we, mede op verzoek van HDBF, per onderdeel steeds aan wat hierover staat in de gemeentelijke woonvisies en wat onze bijdrage is op dit onderdeel. In het nieuwe SVB dat in 2016 wordt ontwikkeld zal de gemeentelijke beoordeling van het corporatiebezit (voor Franekeradeel en het Bildt) worden meegenomen als het gaat om de aanpak van de diverse complexen.

Het definitieve bod moet op basis van de Woningwet gepresenteerd worden voor 1 juli met de uitnodiging aan de gemeenten en HDBF om hierover prestatieafspraken te maken. In de periode tot 15 december worden door de drie betrokken gemeenten, HDBF en Wonen NWF dan gezamenlijk prestatieafspraken opgesteld die vervolgens naar het ministerie worden gestuurd.

De Woningwet 2015 en het BTIV 2015 zijn leidend inzake de onderwerpen die door de corporatie ter advisering aan de huurdersorganisatie moeten worden voorgelegd. Dit is ook vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen HDBF en Wonen NWF. Het bod wordt dan ook met inachtneming van deze verplichtingen aangeboden aan de gemeenten.

In het bod of activiteitenoverzicht moeten de werkzaamheden van de corporatie staan voor de komende vijf jaar met daarbij een financiële paragraaf. Hierin maakt de corporatie duidelijk welke bijdrage ze levert aan de realisatie van het volkshuisvestelijke beleid in de gemeente. Het bod moet concreet zijn voor het komende jaar en een doorkijk geven voor de vier jaar daarna. In het activiteitenoverzicht moeten op de volgende onderwerpen de voorgenomen investeringen inzichtelijk worden gemaakt:

1. Verkoop.
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Huisvesting van specifieke doelgroepen
5. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Daarnaast vindt de minister het wenselijk dat de corporatie ingaat op de Prioriteiten Volkshuisvesting (betaalbaarheid, duurzaamheid, urgente doelgroepen en scheiden van wonen en zorg). Dit komt grotendeels al overeen met het activiteiten overzicht.

In de financiële paragraaf maakt de corporatie duidelijk welke investeringen gemoeid zijn met het programma en dat dit een redelijke bijdrage vormt aan het volkshuisvestingsbeleid in de betreffende gemeente. Daarbij laat ze ook de gevolgen zien voor de continuïteit van de organisatie. Solvabiliteit en kasstroom zijn hiervoor belangrijke graadmeters.

Het Bod voor Waadhoeke 2017-2021

Bij ons bod houden we rekening met ons nieuwe ondernemingsplan Ticht bij hûs (2016-2020), het huidige Strategisch Voorraad Beleidsplan (SVB) 2010-2020, de huidige Meerjarenbegroting (MJB) 2016-2025 en de overige vastgestelde beleidsdocumenten. Waar mogelijk geven wij de activiteiten steeds aan per dorp en/of gemeente.

Wij zijn bezig met een nieuw SVB dat in het najaar van 2016 gereed zal zijn en dan zal worden besproken met onze stakeholders. Daarbij worden de woningen zowel financieel als volkshuisvestelijk beoordeeld. Naast de volkshuisvestelijke toekomstwaarde van de woningen gaan we ook onze energiedoelstellingen uit het ondernemingsplan in het nieuwe SVB verwerken. De doelstelling is dat alle door te exploiteren woningen minimaal naar label C worden gebracht. Daarnaast hebben we het streven om 10-20% van het bezit energieneutraal te maken. Waar mogelijk geven we in dit bod per onderdeel zo concreet mogelijk aan wat de richting is waaraan wij denken in het nieuwe SVB. De haalbaarheid van de plannen in het nieuwe SVB zal worden beoordeeld op basis van de financiële ruimte (zie verder de financiële paragraaf onder punt 8).

In de huidige opgestelde volkshuisvestelijke analyse per dorp (bijgewerkt tot 9 maart 2016, zie de bijlage) geven wij het gewenste eindbeeld zoals wij dat zien per dorp. Na uitvoering van alle herstructurering\sloop, transformatie\renovatie en nieuwbouw resteert er een kernvoorraad huurwoningen per dorp die op basis van onze analyses voldoende is om onze doelgroep te voorzien van een betaalbare huurwoning. Op basis van de gestelde normen voor de aantallen verschillende woningtypes per dorp hebben we dan een evenwichtige woningvoorraad. In enkele dorpen halen we de normen niet volledig(in geel of rood weergegeven, zie bijlage). Hierbij gaat het vaak om de norm voor de woningen voor 1+2 personen. Deze norm hanteren wij niet als harde grens, omdat deze groep ook gebruik kan maken van seniorenwoningen en (kleinere) gezinswoningen. In een enkel dorp ligt het aantal seniorenwoningen dat wij zelf hebben onder de norm. In deze dorpen (of een naastgelegen dorp) is er dan een andere aanbieder van seniorenwoningen of zorgwoningen (bijvoorbeeld Dronrijp en Menaam) waardoor er voldoende aanbod is voor deze groep.

Op het (huidige) gemeenteniveau ziet het eindbeeld voor Waadhoeke er als volgt uit:

	Aantal woningen 1-3-2016	Geplande Sloop	Geplande Nieuwbouw	Geplande Verkoop	Na SVB uitvoering in 2030
Franekeradeel	805	51	62	77	739
Menameradiel	1011	24	56	9	1034
Het Bildt	1255	15	46	38	1248
Totaal	3071	90	164	124	3021

Dit eindbeeld zal volgens de huidige prognoses rond 2030 gerealiseerd zijn voor de gehele voorraad, voor sommige dorpen zal dit al veel eerder zijn.

Dit betreft ook projecten die al lopen en waarbij de woningen soms al zijn gesloopt en de vervangende nieuwbouw nog niet is gerealiseerd(o.a. in Tzummarum en St.- Annaparochie). In totaliteit realiseren wij met de sloop\nieuwbouw een kleine afname van de woningvoorraad.

Met de realisatie van het SVB daalt het percentage huurwoningen (inclusief de huurwoningen van andere huurders) in het werkgebied(de dorpen) van Wonen Noordwest Friesland van 24,1% naar 23,1%. Per gemeente is dit verschillend (zie de vhw analyse in de bijlage). In Menameradiel daalt het aantal huurwoningen niet meer omdat het percentage al laag is en de vraag naar huurwoningen groter is dan in de andere gemeenten. In St.-Annaparochie is de vraag ook relatief groot en is

(inclusief de al eerder gesloopte 55 woningen) er slechts een minimale afname van het aantal huurwoningen.

Dit percentage huurwoningen ligt lager dan de genoemde percentages in de regiovisie of de gemeentelijke woonvisies (25 - 30%). Van belang is echter het aantal huurwoningen dat nodig is om de doelgroep van beleid voldoende te kunnen voorzien van een huurwoning. Uit de analyse van de kernvoorraad (eind 2014 vastgesteld) blijkt dat het aantal huurwoningen nog enigszins kan dalen conform de bovengenoemde aantallen.

Voor de periode van dit bod (2017 tot en met 2021) ziet het totaal van sloop, nieuwbouw en verkoop per gemeente er als volgt uit:

	Geplande Sloop	Geplande Nieuwbouw	Geplande Verkoop
Franekeradeel	40	24	23
Menameradiel	24	49	4
Het Bildt	4	32	15
Totaal	68	105	42

*55 woningen in Sint Annaparochie zijn al eerder gesloopt en staan niet in dit overzicht.

In de volgende paragrafen worden per onderdeel de maatregelen toegelicht.

1. Verkoop.

Uit de (regionale) woonvisies van de gemeenten:

- *Streven naar optimale huur - koop verhouding (25-30% huur, niet altijd exact aangegeven)*
- *De verkoopafspraken van huurwoningen zoals opgenomen in het huidige SVB blijven staan, maar gezien de toenemende vraag naar huurwoningen zouden er geen extra huurwoningen verkocht moeten worden (Franekeradeel).*
- *Kwaliteit van de verkochte woningen moet voldoende zijn.*

Wat doen wij:

- ✓ We zorgen met de bepaling van de noodzakelijke kernvoorraad (zie hierboven) voor voldoende huurwoningen in de gemeenten.
- ✓ De kwaliteit van de huurwoningen die wij verkopen is voldoende, alle woningen worden periodiek onderhouden volgens de wettelijke eisen.
- ✓ In het nieuwe SVB gaan wij bij de verkoop voorsnog uit van verkoop uitsluitend uit blokken waar we al woningen uit hebben verkocht. Mogelijk worden in de populaire dorpen een aantal koopgarant woningen teruggekocht en weer door geëxploiteerd. De definitieve besluitvorming hierover moet zoals gezegd nog plaatsvinden in het najaar van 2016.

Conform ons SVB gaan we in totaal nog 124 woningen verkopen in Waadhoeke (zie bijlage vhw analyse, verkoop minus terugkoop voor verhuur). De helft van deze opgave ligt in de gemeente Franekeradeel. Voor de komende vijf jaar verwachten wij de volgende aantallen woningen te verkopen in Waadhoeke:

Jaar	Prognose verkoop
2017	9
2018	9
2019	8
2020	8
2021	8

Op het moment dat we de gewenste verkoopaantallen per dorp hebben bereikt dan stoppen we met de verkoop van woningen in dat dorp. Naast deze reguliere verkoop verkopen wij ook nog de teruggekochte 'Koopgarant' woningen weer regulier. Dit betreft enkele woningen per jaar.

2. Herstructurering \ Nieuwbouw

Uit de (regionale) woonvisies van de gemeenten:

- Sterke inzet op herstructurering voor de dorpen
- Sloop met minder/ of geen nieuwbouw
- Voorkeur twee onder een kap, ook in de huursector, behalve speciale doelgroepen.
- Lokale vraag als uitgangspunt
- Duurzame nieuwbouw
- Meer levensloopwoningen en geschikt voor ouderen (minimaal 30% van de nieuwbouw)
- Rekening houden met prioriteiten in de waarderingskaarten(Franekeradeel en het Bildt)

Wat doen wij:

- ✓ Sloop/nieuwbouw vindt plaats op basis van de kernvoorraad, vhw analyses en het SVB.
- ✓ Na de sloop van een complex woningen worden vrijwel altijd minder woningen teruggebouwd dan er gesloopt worden.
- ✓ Nieuwbouw vindt vrijwel uitsluitend plaats in de vorm van levensloopgeschikte woningen voor 1+2 persoonshuishoudens.
- ✓ Nieuwbouw vindt plaats in de vorm van twee onder een kap, maar ook als een korte rij. Voor veel huurders is een grote tuin lang niet altijd gewenst. Dat heeft te maken met de leeftijdsopbouw en de doelgroep.
- ✓ Levensloopwoningen zijn flexibel in het gebruik. Nieuwbouw voldoet aan de strenge eisen inzake duurzaamheid. In het nieuwe SVB wordt overwogen om alle nieuwbouw alleen nog te bouwen als zogenaamde nul op meter woningen, zonder energieverbruik. Hierover wordt in het najaar van 2016 een definitief besluit genomen.

In ons SVB (zie bijlage VHV analyse) hebben wij plannen opgenomen voor de vervanging van in totaal 154 woningen door 189 nieuwe woningen in Waadhoeke. In de komende vijf jaar is de herstructurering en sloop in Waadhoeke als volgt gepland:

	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal
Sloop	12	8	10	32	6	68
Nieuwbouw	44	33	4	6	18	105

*55 woningen in Sint Annaparochie zijn al eerder gesloopt en staan niet in dit overzicht. In totaal realiseren we een kleine afname met de sloop/nieuwbouw.

Bij de herstructureringsprojecten gaan wij eerst overleg voeren met de zittende huurders over nut en noodzaak van de herstructurering. Hiervoor is de instemming van de huurders nodig. Daarna worden er pas definitieve plannen ontwikkeld. De aantallen en het gewenste woningtype voor de nieuwbouw is opgenomen in de vhw analyse (zie bijlage). De stedenbouwkundige invulling is afhankelijk van de locatie en onderwerp van overleg met de betrokken gemeente. De huurprijs van de nieuwbouw blijft onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag conform het nieuwe huurbeleid van Wonen Noordwest Friesland .

In de onderstaande tabel staat ons herstructurerings\nieuwbouw programma per dorp en straat voor de komende 5 jaar.

Herstructurering en nieuwbouw				Uitvoeringsjaar				
Gemeente	Plaats	Straat / project	Maatregel	2017	2018	2019	2020	2021
Franekeradeel	Achlum	U.P. Draismastraat	sloop			4		
	Oosterbierum	Buurren	sloop	2				
			nieuwbouw	2				
	Peins	Kerkstraat	nieuwbouw	2				
	Sexbierum	Fliet	sloop		8			
			nieuwbouw			4		
		Kade	sloop	6				
			nieuwbouw		4			
		Sixtuswei	sloop		2			
			nieuwbouw			2		
		Van Haersoltestrjitte fase 2	sloop		18			
			nieuwbouw			10		
Het Bildt	Minnertsga	Tsjerkestrjitte	sloop				4	
	St.-Annaparochie	Ulbe van Houten	nieuwbouw	16	16			
Menameradiel	Berltsum	Nieuwbouw Berltsum - De Pôlle	nieuwbouw	6				
		Molestrjitte	Sloop	4				
			nieuwbouw	4				
		Sportleane	sloop				4	
			nieuwbouw					4
	Bitgum	Hemmemastrjite	sloop					4
		Hillige Kamp	sloop					2
	Bitgummole	Terhornestrjitte	sloop				6	
			nieuwbouw					4
	Boksum	Nieuwbouw Boksum	nieuwbouw		2			
Deinum	Deinum-oost	nieuwbouw		7				
Dronryp	Nieuwbouw Dronryp	nieuwbouw	10					
		Puoldyk	nieuwbouw	3				
Marssum	Nieuwbouw	nieuwbouw	2					
Menaam	Orxmasingel	sloop			4			
		nieuwbouw					4	
		S. Leostrjitte	nieuwbouw	3				

In de woonvisie van de gemeente Franekeradeel zijn de dorpen Tzum, Sexbierum, Oosterbierum en Peins als prioriteit aangegeven ten aanzien van herstructurering. In Tzum heeft in de afgelopen jaren een hele ontwikkeling plaatsgevonden rondom Sportlaan/ K. Osingastraat. Sloop/nieuwbouw van een deel van het gebied rond het Dekemaplein staat voor later datum gepland. In de planning voor dit bod staat er nog een deel renovatie in Dekemastraat gepland in 2018. Deze renovatie staat momenteel ter discussie in het kader van het nieuwe SVB. Hierbij wordt de zienswijze van de gemeente ook betrokken. Zoals gezegd vindt de definitieve besluitvorming hierover plaats in het najaar van 2016.

Voor de dorpen Sexbierum en Oosterbierum staat voor de komende jaren een herstructurering gepland. Naar onze mening moet de prioriteit in deze dorpen worden gelegd bij de centrumontwikkelingen. De centrumlocaties (Fliet en Kade in Sexbierum en Buorren Oosterbierum) staan voor de komende jaren gepland, evenals de Kerkstraat in Peins. Deze locaties zijn in de gemeentelijke beoordeling in de kwaliteitskaarten ook als aandachtspunt in de ruimtelijke kwaliteit benoemd. Daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de invulling van dit onderdeel van de woonvisie. WNWf gaat in 2016 in overleg met de gemeente over de uitwerking van het centrumplan voor Sexbierum, net als dat voor Oosterbierum al plaatsvindt en is benieuwd naar de ambitie en inzet van de gemeente hierbij.

In de gemeente het Bildt ligt de nadruk de komende jaren bij de nieuwbouw op het Ulbe van Houten terrein. In het SVB dat in 2016 wordt ontwikkeld zal de gemeentelijke beoordeling van het corporatiebezit worden meegenomen als het gaat om de aanpak van de diverse complexen. Dit net als in de gemeente Franekeradeel.

Ook voor de gemeente Menameradiel zou het wenselijk zijn dergelijke kwaliteitskaarten op te stellen, zodat dit straks uniform kan worden toegepast in de nieuwe gemeente Waadhoeke. De komende jaren ligt in deze gemeente de nadruk op enkele kleinschalige inbreidingslocaties en herstructurering aan de Puoldyk in Dronryp. Er zal een haalbaarheidsonderzoek plaatsvinden naar een centrumlocatie in Dronryp voor 10 woningen, het is nog niet zeker dat dit ook daadwerkelijk door zal gaan.

WNWF wil het bezit blijven vernieuwen, ook als er geen uitbreiding van het aantal woningen in een dorp gewenst is. Door middel van sloop-nieuwbouw en/of renovatie wordt de kwaliteit van de dorpen naar de toekomst geborgd. WNWf wil daarbij graag de input van de gemeenten meenemen, bijvoorbeeld in de vorm van de genoemde kwaliteitskaarten.

3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Uit de (regionale) woonvisies van de gemeenten:

- *Voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep*
- *Voor de doelgroep moeten de huren onder de aftoppingsgrenzen huurtoeslag liggen.*

Wat doen wij:

- ✓ We zorgen met de bepaling van de noodzakelijke kernvoorraad aan huurwoningen voor voldoende sociale huurwoningen in de gemeenten.
- ✓ In ons huurbeleid hebben wij vastgelegd dat wij zorgen voor 90% betaalbare huurwoningen (onder de aftoppingsgrenzen huurtoeslag) voor de doelgroep met een inkomen tot € 35.000.

Betaalbaarheid van de huurwoningen voor de lagere inkomensgroepen is een belangrijk onderdeel in de door het ministerie vastgestelde prioriteiten volkshuisvesting en daarmee ook in de prestatieafspraken. Het Nibud geeft aan dat de maximale grens van een betaalbare woning op de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag ligt. Dit is ook de grens die het ministerie aanhoudt, hetgeen tot uiting komt in de toewijzingsnormen en de passendheidsnorm. Tot de aftoppingsgrens krijgen de huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag een groot deel van de huurlasten nog gecompenseerd door de huurtoeslag, daarboven niet of veel minder. Deze grens houden wij ook aan bij ons beleid. De daadwerkelijke betaalbaarheid is mede afhankelijk van het inkomen van de huurder in relatie tot de huur en de totale woonlasten (de huurquote of woonlastenquote). We stellen voor over de grenzen voor een aanvaardbare huur en/of woonlastenquote voor de huurders afspraken te maken met de Bewonersraad en de gemeenten.

In ons huurbeleid hebben wij nu vastgelegd dat wij zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen voor de doelgroep met een inkomen tot € 35.000. Wij sturen op een aandeel van 90% van onze huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Daarbij ligt ruim 70% van de

huurprijzen van de woningen onder de onderste aftoppingsgrens, bedoeld voor de 1+2
persoonshuishoudens.

De opbouw van de te realiseren huurvoorraad in Waadhoeke (wanneer alle woningen op het
gewenste huurniveau zijn; op basis huurgrenzen over 2016; exclusief sloop, definitieve verkoop en
inclusief nieuwbouw) komt er conform ons nieuwe huurbeleid dan als volgt uit te zien:

	Franekeradeel	Het Bildt	Menameradiel
Betaalbaar1(tot €587)	90,1%	84,9%	87,3%
Betaalbaar 2 (€ 587-€629)	5,0%	9,8%	9,1%
Duur (€629-€710)	3,9%	4,5%	3,5%
Vrije sector(boven € 710)	1,0%	0,8%	0,1%

Om meer inzicht te bieden in de opbouw van de betaalbaarheid is er ook een verdeling opgesteld in
meer gedetailleerde huurklassen. Dat biedt meer inzicht in de effecten van het huurbeleid voor de
verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld jongeren of de groep die net niet in aanmerking komt voor
huurtoeslag. Ook wordt hiermee de afhankelijkheid van de huurtoeslag voor (de vele) huurders
duidelijk. De eventuele normen en aantallen per huurklasse die nodig zijn voor de verschillende
doelgroepen kunnen in gezamenlijkheid met de Bewonersraad en de gemeenten worden ontwikkeld .

De opbouw van de te realiseren huurvoorraad (wanneer alle woningen op het gewenste huurniveau
zijn; op basis huurgrenzen 2016; exclusief sloop, definitieve verkoop en inclusief nieuwbouw) komt er
conform ons nieuwe huurbeleid voor Waadhoeke dan als volgt uit te zien:

	Franekeradeel	Het Bildt	Menameradiel
Goedkoop (tot 409)	3,6%	9,7%	2,9%
Betaalbaar (409 - 465)	7,1%	3,1%	10,2%
(466 - 530)	33,5%	38,0%	30,1%
(531 - 587)	45,9%	34,1%	44,1%
Betaalbaar 2 (588 - 629)	5,0%	9,8%	9,1%
Duur (630 - 710)	3,9%	4,5%	3,5%
Vrije sector (boven 710)	1,0%	0,8%	0,1%

Per dorp (zie bijlage huuropbouw per dorp) kan de te realiseren opbouw sterk verschillen door
bouwstromen in het verleden met bepaalde types goedkope of juist dure woningen.

De komende jaren gaan wij deze opbouw van de huurvoorraad realiseren door:

- Bij mutatie een nieuwe huurprijs vast te stellen; hierbij kan de huurprijs zowel omhoog gaan
als omlaag gaan, afhankelijk van de gewenste huurprijs conform het huurbeleid.
- Bij de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli de verhoging te laten variëren tussen huurverlaging
en de maximale toegestane huurverhoging. Zo brengen wij de huurprijs sneller in verhouding
met de gewenste prijs –kwaliteit verhouding.

Bereikbaarheid

Voor een goed inzicht in de bereikbaarheid van de woningen en de dorpen gebruiken wij de
'marktscore'. De marktscore is een combinatie van marktgegevens over de afgelopen anderhalf jaar:

- De wachttijd; het moment van inschrijving als woningzoekende tot de datum ingang contract
verhuur van de woning. 12 maanden wachttijd levert een score op van 100%.

- Het gemiddeld aantal reacties op de geadverteerde woningen in het dorp. 4 reacties levert een score op van 150%. Het aantal reacties telt zwaarder mee, omdat we dit het meest stabiele instrument achten om de populariteit van een dorp in beeld te brengen.
- Het gemiddelde aantal dagen dat de gemuteerde woningen leeg staan. 15 dagen levert een score op van 100%.

Op het moment dat de score op een onderdeel lager uitkomt, gaat het percentage omlaag. Op het moment dat de score hoger uitkomt, gaat het percentage omhoog. Bij het aantal dagen leegstand werkt dit dan omgekeerd.

De marktscore biedt een goed inzicht in de marktpositie van de dorpen, de vraag naar huurwoningen in het dorp en de marktpositie van een dorp ten opzichte van andere dorpen. Daarbij moet worden opgemerkt dat de marktscores voor de kleine dorpen vaak een beperkt beeld geven, doordat de aantallen mutaties hier zeer laag zijn. Ook het effect van een sloop/nieuwbouwproject in een klein dorp is vaak erg groot en geeft een vertekend beeld. Desondanks hebben we er voor gekozen om wel alle marktscores van de dorpen op te nemen, uitgezonderd de dorpen waar we minder dan 20 woningen hebben. De periode waarover de marktscore is gemeten is nu nog beperkt tot 1,5 jaar omdat de gegevens van de periode daarvoor niet meer beschikbaar zijn (overgang nieuw systeem). Vanaf volgend jaar meten we de marktscores over een periode van 2,5 jaar hetgeen een evenwichtiger beeld zal geven per dorp. In de bijlage staat de marktscore per dorp vermeld.

De kernvoorraad en de VHV analyse per dorp is het einddoel voor aantallen en opbouw van de woningvoorraad in een dorp. De marktscore wordt gebruikt om jaarlijks bij te sturen in de maatregelen, zodat de woningmarktsituatie gezond blijft. Bij de jaarlijkse evaluatie van de marktscores wordt een afwegingskader aangehouden dat is weergegeven in de onderstaande tabel.

Afhankelijk van de marktscore van het dorp zijn de onderstaande maatregelen uit de tabel van toepassing voor het komende jaar. Volgend jaar bekijken we, op basis van de nieuwe marktscore, de noodzaak van de maatregelen weer opnieuw. De heroverweging sloop-nieuwbouw vindt bij twee categorieën plaats. Bij een zeer slechte score (ver beneden de 400%) kunnen we de geplande sloop (en minder of geen nieuwbouw) naar voren te halen in de planning om zo te zorgen voor een betere marktscore. Bij een zeer goede score (>800%) kunnen we de nieuwbouw (zonder sloop) naar voren halen om de druk op de woningmarkt wat te verlichten.

Marktscores per dorp		Maatregelen			
		<i>Reguliere verkoop uit SVB uitvoeren</i>	<i>Definitieve verkoop uit SVB uitvoeren</i>	<i>Woningen toevoegen door verhuur na terugkoop</i>	<i>Heroverweging sloop - nieuwbouw projecten in planning</i>
Matig	<400%	Ja	Ja	Nee	Ja, bij zeer lage score.
Redelijk	400% -600%	Heroverwogen	Ja	Nee	Nee
Goed	>600%	Nee	Ja	Ja	Nee
Zeer goed	>800%	Nee	Nee	Ja	Ja

Conform de tabel zijn er in de planning van verkoop, terugkoop, sloop en nieuwbouw enkele kleine aanpassingen doorgevoerd die zijn opgenomen in dit bod.

4. Huisvesting specifieke groepen

Uit de (regionale) woonvisies van de gemeenten:

- *Toewijzing gericht op doelgroep voor sociale huisvesting*
- *Voldoende woningen voor ouderen; ouderen moeten zo lang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven wonen*
- *Zorg dragen voor voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten*
- *Meer aandacht voor extramurale huisvesting gehandicapten en (ex) psychiatrische patiënten.*
- *Voldoende woningen voor starters en 1+2 persoonshuishoudens*

Wat doen wij:

- ✓ In de wetgeving is al vastgelegd dat minimaal 90% van de te huisvesten huurders een inkomen moet hebben < € 35.000. Daarnaast moet minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigde huurders een woning huren met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.
- ✓ Momenteel is 17% van ons woningbezit geschikt voor senioren. Op basis van de analyse kernvoorraad groeit dit percentage naar 23%. Ook voor gezinnen en 1+2 persoonshuishoudens hebben wij volgens onze analyses voldoende huurwoningen beschikbaar. De exacte aantallen per gemeente en dorp kunt u terugvinden in bijlage van de VHV analyse. In de toewijzing wordt er bij specifieke seniorenwoningen en -complexen een leeftijdsgrens gehanteerd.
- ✓ Naast levensloopgeschikte nieuwbouw zijn er ook mogelijkheden voor aanpassingen in de woning, al dan niet tegen een huurverhoging of via een WMO aanpassing.
- ✓ Arbeidsmigranten worden op aanvraag regulier en zelfstandig gehuisvest.
- ✓ Op dit moment lopen er geen andere verzoeken van (zorg)organisaties. Mocht deze vraag er komen dan zullen wij daar zeker met deze organisaties over in gesprek gaan.

Ouderen. In het SVB en onze VHV analyses(zie bijlage) houden wij voor onze totale woningvoorraad rekening met een noodzakelijk minimaal percentage van 20% woningen die levensloopbestendig zijn en dus geschikt voor senioren. Dit percentage is gebaseerd op de provinciale demografische prognoses en het Horizon-onderzoek. Hieruit blijkt een grote stijging van het aantal ouderen in de komende decennia, maar ook dat slechts een klein deel(5-10%) van die ouderen nog gaat verhuizen op hoge leeftijd. Toevoeging van levensloopgeschikte woningen realiseren we uitsluitend door sloop\nieuwbouw(zie planning onder punt 2). Per dorp varieert de norm. Bij een groter dorp (>650 woningen) hanteren we een minimale norm van 20%, bij een kleiner dorp met weinig of geen voorzieningen is de minimale norm gesteld op 10%. In de grotere dorpen zijn vaak meer (zorg)voorzieningen aanwezig waardoor de vraag groter is.

Jongeren. De vraag van jongeren (tot 23 jaar) naar zelfstandige huisvesting is zeer beperkt. Dit komt door de demografische ontwikkelingen, de gezinnen worden nog steeds kleiner. Maar veel jongeren op het platteland vertrekken ook uit de regio vanwege opleiding of werk. Jongeren in deze regio gaan vaak alleen wanneer ze inkomen uit werk hebben op zoek naar een zelfstandige woning in de dorpen. Wij kunnen hier in voldoende mate aan voldoen.

Statushouders. We zorgen op verzoek van de gemeenten voor woonruimte voor de huisvesting van de statushouders. De jaarlijkse taakstelling wordt op deze wijze steeds ingevuld. De taakstelling is zeer sterk gestegen het laatste jaar. In 2016 bedraagt de taakstelling naar verwachting bijna 20% van het totaal aantal verhuringen per jaar, de taakstelling over de 2^e helft van 2016 wordt echter pas in april

bekend gemaakt. De taakstelling voor 2017 is nog niet bekend, maar zal waarschijnlijk hoger zijn. Wij denken nog te kunnen voldoen aan de vraag voor huisvesting van de statushouders met onze huidige voorraad huurwoningen. Maar we zijn ook in overleg met de gemeenten om te onderzoeken of we een aantal grotere gezinswoningen op eenvoudige wijze kunnen aanpassen voor de huisvesting van meerdere alleenstaanden. De meerderheid van de statushouders zijn alleenstaanden. Belangrijk bij de huisvesting is de beschikbaarheid van voldoende vrijwilligers voor de begeleiding in de dorpen om de huisvesting en de integratie soepel te laten verlopen. Daarnaast is goede communicatie in relatie tot de huisvesting van de statushouders en beschikbaarheid van de woningvoorraad van groot belang.

Gehandicapten en andere groepen. Wij verhuren een woningcomplex in St.- Annaparochie aan Talant voor de huisvesting van geestelijk gehandicapten. Op dit moment lopen er geen andere verzoeken van (zorg)organisaties. Mocht deze vraag er komen dan zullen wij daar zeker met deze organisaties over in gesprek gaan.

5. Kwaliteit en duurzaamheid

Uit de (regionale) woonvisies van de gemeenten:

- *Verduurzaming woningvoorraad uitbreiden en stimuleren*
- *Rekening houden met prioriteiten in de waarderingskaarten(Franekeradeel en het Bildt)*

Wat doen wij:

- ✓ Naast het normale dagelijkse onderhoud wil Wonen Noordwest Friesland de kwaliteit van haar woningbezit in stand houden en waar nodig verbeteren. Deels doen we dit met de sloop / nieuwbouw projecten, maar ook tijdens planmatig buitenonderhoud, buitenrenovatie programma's, isolatieprogramma's, op verzoek van de huurder, tijdens mutatie of middels afzonderlijke verbeterprojecten.
- ✓ In het nieuwe ondernemingsplan is als doelstelling opgenomen dat alle door te exploiteren woningen in 2022 zijn voorzien van isolatiemaatregelen en minimaal label C hebben. Daarbij hebben we het streven om 10-20% van het bezit energieneutraal te maken. Hiervoor is nog geen concreet uitvoeringsplan opgesteld, maar dit wordt in het nieuwe SVB uitgewerkt.
- ✓ De maatregelen die we in de woningen moeten uitvoeren proberen we daarom zoveel mogelijk te combineren met andere werkzaamheden. Daarbij houden we rekening met de prioriteiten in de waarderingskaarten.

Planmatig buitenonderhoud.

Bij planmatig buitenonderhoud worden diverse werkzaamheden uitgevoerd; o.a. schilderwerk, kozijnreparatie of vervanging, plaatsen HR++ glas, asbestsanering, herstellen metsel- en voegwerk, houtwerkherstel, controle hang- en sluitwerk, herstellen / vervangen overige defecte onderdelen aan buitenzijde van de woning. De onderhoudscyclus is van 6 naar 7 jaren uitgebreid, dit is mogelijk door verbetering en toepassing van betere materialen, zodat de kwaliteit blijft gehandhaafd.

Per 2016 hebben we het planmatig buitenonderhoud zoveel mogelijk geclusterd in woonplaatsen. Dit betekent dat we bij alle woningen het planmatig buitenonderhoud in een dorp in hetzelfde jaar uitvoeren. Om dit op elkaar af te stemmen voeren we de eerste jaren in sommige dorpen tussenbeurten uit om de kwaliteit te kunnen waarborgen.

Een aantal grotere dorpen zijn opgesplitst in regio's en verdeeld over meerdere uitvoeringsjaren:

Gemeente	Plaats	Planningsjaar
Franekeradeel	ACHLUM	2017
	DONGJUM	2018
	HERBAIJUM	2017
	HITZUM	2017
	OOSTERBIERUM	2019
	PEINS	2018
	RIED	2018
	SCHALSUM	2018
	SEXBIERUM	2021
	TZUMMARUM	2019
	ZWEINS	2018
Het Bildt	MINNERTSGA	2020
	OUDEBILDZIJL	2019
	ST.-ANNAPAROCHE 1	2017
	ST.-ANNAPAROCHE 2	2019
	ST.-ANNAPAROCHE 4	2017
Menameradiel	BERLTSUM	2018
	BITGUMMOLE	2019
	DRONRYP	2021
	INGELUM	2019
	MENAAM	2019
	WIER	2018

De niet in het overzicht genoemde dorpen komen na 2021 weer aan de beurt voor periodiek buitenonderhoud

Renovatieprogramma's.

Naast planmatig reguliere buitenonderhoud voeren we ook intensievere programma's per dorp en straat uit. Daarbij worden tevens ook de isolatieprogramma's (dak, spouw en vloer) uitgevoerd. De woningen komen hierdoor indien er een CV installatie aanwezig in minimaal energielabel B(energie index<1.4).

De renovatieprojecten in Sexbierum en Tzum sluiten aan op de prioriteiten die in de Woonvisie van de gemeente Franekeradeel zijn benoemd. In de gemeente het Bildt hebben de afgelopen jaren veel renovaties plaatsgevonden en staat voor 2017 niets gepland. Voor Menameradiel geldt voor 2017 net als voor 2016 een behoorlijke renovatieopgave. Deze is gericht op de dorpen Bitgum en Deinum.

Het huidige renovatieprogramma ziet er als volgt uit:

Gemeente	Plaats	Straat / project	Maatregel	Uitvoeringsjaar				
				2017	2018	2019	2020	2021
Franekeradeel	Achlum	G.A. van Dalenstraat / U.P. Draismastraat	renovatie			10		
	Oosterbierum	St. Jorisstrjitte	renovatie					8
	Peins	Dorpsstraat	renovatie				6	
	Ried	Havenstraat / Nieuweweg	renovatie				14	
	Sexbierum	Hearawei / Sixtuswei	renovatie	22				
		R. Westrastrjitte / Sixtuswei	renovatie				6	
	Tzum							
			Kastanjelaan	renovatie			4	
			Mr. Vrijburgstraat	renovatie		6		
			Nieuwbuurtsterweg	renovatie			10	

Gemeente	Plaats	Straat / project	Maatregel	Uitvoeringsjaar				
				2017	2018	2019	2020	2021
	Tzummarum	E. Sybesmastrjitte/Hearewei	renovatie					24
	Schalsum	Dorpsstraat	renovatie				8	
Het Bildt	Vrouwen- parochie	Attesweg/J.P. v.d. Bildtstraat/W. Dijkstrastraat	renovatie				9	
	Oude Bildtzijl	Kr. Annesstraat	renovatie			6		
		Van Egmondstraat	renovatie				2	
	St.- Annaparochie	Altoenaestraat	renovatie		19			
		Altoenaestraat/Boekenoog enstraat / St. Huygenstraat	renovatie		29			
		Beuckelaerstraat / Saskiastraat / St. Huygenstraat/van Burmaniastraat	renovatie				23	
		G. Boekenoogenstraat / Stadhoudersweg	renovatie			21		
		Middelweg-Oost	renovatie		10			
		Van Burmaniastraat / Grietmansstraat	renovatie		16			
	Nij Altoenae	Schuringaweg	renovatie		2			
Menameradiel								
	Berltsum	Hofsleane	renovatie		4			
		Tunboustrjitte	renovatie			20		
	Dronryp	Headyk/Hommestrijtte/Wel deringstrjitte	renovatie					28
	Menaam	J. Bakkerstrjitte	renovatie			2		
		J. Bakkerstrjitte / Ljochtmisdyk / S. Leostrjitte / Sminiawei	renovatie			20		
	Ingelum	Harnedyk	renovatie				2	
	Wier	Lautawei	renovatie				2	
	Bitgumermolen	Ingelumerdyk	renovatie				2	

Duurzaamheid.

Wonen Noordwest Friesland zet zich in voor een duurzaam woningbezit waarbij de woonlasten van de huurder niet te veel stijgen en waarbij geen onnodige kosten worden gemaakt. De maatregelen die we hiervoor in de woningen moeten uitvoeren proberen we daarom zoveel mogelijk te combineren met bovenstaande werkzaamheden.

Voor 2017 staan er voor het hele werkgebied van Wonen NWF nog 200 woningen gepland voor het aanbrengen van isolatie. Dit is de afronding van het huidige isolatieprogramma dat al enige jaren loopt.

In het nieuwe ondernemingsplan is als nieuwe doelstelling opgenomen dat alle door te exploiteren woningen in 2022 zijn voorzien van isolatiemaatregelen en minimaal label C hebben. Daarbij hebben we het streven om 10-20% van het bezit energieneutraal te maken. Hiervoor is nog geen concreet uitvoeringsplan opgesteld, maar dit wordt in het nieuwe SVB uitgewerkt.

Woonkwaliteit.

We verbeteren ook de kwaliteit van ons woningbezit aan de binnenzijde van de woningen. Dit voeren we niet planmatig uit, maar deze verbeteringen worden alleen uitgevoerd tijdens mutatie of op verzoek van de huurder.

Vervangen van: badkamers, toilet, keukens, (zachtboard) plafonds, elektra installaties, oude stro)wanden, etc.

Plaatsen van: cv, mechanische ventilatie, dakramen, aan of tussenbouwen achter de woning.

Verder worden ook bestaande kleine badkamers vergroot of soms verplaatst naar een kleine (3^e of 4^e) slaapkamer.

Aangezien dit alleen op verzoek of tijdens mutatie wordt aangebracht kunnen we vooraf niet zeggen in welke woning of wanneer een maatregel wordt uitgevoerd. We verwachten in ons gehele bezit ca 80 woningen per jaar tijdens mutatie aan te pakken en daarnaast verwachten we ca 165 verzoeken van huurders voor comfortverbeteringen per jaar

7. Leefbaarheid en Maatschappelijk vastgoed

Belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteit zijn cruciaal voor het imago van dorpen en regio. Niet alleen de verpaupering van woningen moet worden voorkomen, maar evenzeer de verslonzing van de openbare ruimte. Hier ligt een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de woningcorporatie, de bewoners, de huurdersorganisatie en de gemeente. Om deze verantwoordelijkheid in te vullen zal een samenwerkingsverband tot stand moeten komen tussen alle betrokken partijen. Een onderling met elkaar afgestemd uitvoeringsprogramma draagt zorg voor het realiseren van leefbaarheidsinitiatieven en faciliteert de uitvoering daarvan. Een dergelijk programma komt alleen van de grond wanneer bewoners – en meer specifiek huurders binnen de sociale volkshuisvesting – een perspectief ervaren waarin hun bijdragen er toe doen.

Gezond, schoon, heel en veilig moet de basiskwaliteit zijn van iedere openbare ruimte en elke huurwoning in stad en wijken, grote en kleine dorpen. Wij stellen samen met onze huurdersorganisatie en gemeenten de bewoners als eerste in de gelegenheid hun ideeën en zienswijze over het begrip 'leefbaarheid' in hun directe omgeving onder woorden te brengen en haken daar actief, geïnspireerd en onbevangen bij aan.

Het verbeteren van de leefbaarheid bij onze huurwoningen en in de straten, buurten en dorpen waar wij huurwoningen bezitten vinden wij belangrijk. Wij dragen hier voor Waadhoeke op verschillende manieren aan bij:

- Inzet FTE (0,7) voor bewonerszaken; overlastzaken, bemiddeling bij problemen, tuinenaanpak, etc.
- Inzet FTE (0,62) voor plannen ter verbetering leefbaarheid; dorpsschouwen 1x per 2\3 jaar, woonomgevings\groenplannen, speeltuinen, versterking sociale structuur, buurt\dorpshuizen, etc.
- Inzet financiële bijdrage voor bovenstaande onderwerpen.

Voor ons gehele bezit is er een jaarlijks budget voor financiële bijdragen op het gebied van leefbaarheid van € 150.000.

Daarnaast dragen we op leefbaarheidsgebied ook nog financieel bij aan een deel van het tuinonderhoud dat niet in rekening wordt gebracht bij de huurders.

Maatschappelijk vastgoed hebben wij slechts in zeer beperkte mate. We hebben in onze MJB geen plannen opgenomen om zelf Maatschappelijk Vastgoed te gaan exploiteren.

8. Financiële paragraaf

Het financiële effect van de activiteiten in Waadhoeke wordt door ons weergegeven op basis van de (meerjaren) begroting. Waar mogelijk geven we het financiële effect aan op dorps of gemeente niveau. Het gaat dan om nieuwbouw, renovaties en planmatig onderhoud. Andere activiteiten zijn alleen begroot op ondernemingsniveau. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij vraag gestuurde activiteiten, zoals niet planmatig onderhoud, of bij woningverbeteringen die bij mutatie worden uitgevoerd. In die gevallen is niet vooraf aan te geven welke activiteiten in een bepaalde gemeente zullen worden uitgevoerd. Als laatste zijn er algemene kosten, zoals de kosten van personeel, welke niet toe te wijzen zijn aan een bepaalde gemeente.

In Waadhoeke zijn voor de komende jaren de volgende investeringen gepland (bedragen in €):

Nieuwbouw	2017	2018	2019	2020	2021
Nieuwbouw Dronrijp	1.606.500	0	0	0	0
Nieuwbouw Marsum	183.600	0	0	0	0
Ulbe van Houten St. Annaparochie	3.276.759	625.444	0	0	0
Oosterbierum	152.259	0	0	0	0
Kerkstraat, Peins	262.140	0	0	0	0
S. Leostrjitte Menaam	72.209	0	0	0	0
Nieuwbouw Berltsum	963.900	0	0	0	0
Puoldyk, Dronryp	46.507	0	0	0	0
Nieuwbouw Deinum Oost	665.070	655.452	0	0	0
Diverse locaties (grotendeels Tzummarum)	0	0	0	0	807.502
Kade, Sexbierum	380.040	374.544	0	0	0
Nieuwbouw Boksum	190.020	187.272	0	0	0
Fliet, Sexbierum	0	385.793	382.035	0	0
Sixtuswei, Sexbierum	0	191.990	191.018	0	0
Hemmemastrjitte, Beetgum	0	0	0	0	403.751
Hillige Kamp, Beetgum	0	0	0	0	201.875
Orxmasingel, Menaldum	0	0	391.661	389.676	0
Sportleane, Berlikum	0	0	0	397.646	397.469
Terhornestrjitte, Beetgumermolen	0	0	0	397.646	397.469
Van Haersoltestrjitte, Sexbierum	0	955.512	955.087	0	0
Molenstjitte Berltsum	380.040	374.544	0	0	0
Eindtotaal	8.179.044	3.750.551	1.919.801	1.184.968	2.208.066

Renovaties	2017	2018	2019	2020	2021
Het Bildt	0	2.387.914	863.386	967.448	0
Menameradiel	0	107.740	1.160.828	163.146	866.314
Franekeradeel	564.456	158.381	484.248	1.107.928	897.529
Totaal	564.456	2.654.035	2.508.462	2.238.522	1.763.843

Planmatig Onderhoud	2017	2018	2019	2020	2021
1 Het Bildt	1.951.329	533.762	519.717	1.430.618	85.696
3 Menameradiel	21.321	977.187	1.286.281	6.829	1.373.728
4 Franekeradeel	534.725	571.825	950.285	118.879	857.732
Totaal	2.507.375	2.082.774	2.756.283	1.556.326	2.317.156

Alle inkomsten en uitgaven worden op ondernemingsniveau vertaald in een financiële meerjarenbegroting. De uitkomsten uit de meerjarenbegroting worden financieel beoordeeld aan de hand van bepaalde financiële ratio's. Deze ratio's kunnen niet worden uitgesplitst op gemeenteniveau, maar gelden op ondernemingsniveau. Om de financiële continuïteit te bewaken hanteren wij de volgende ratio's:

- **Interest Coverage Ratio** (ICR, rentedekkingsgraad) (mate waarin de rente kan worden betaald uit de operationele kasstroom). **Interne norm: min. 1,4**. Deze ratio zegt iets over de liquiditeit.
- **Loan to Value** (verhouding tussen de leningen en de waarde van het onderliggende bezit gemeten in bedrijfswaarde). **Interne norm: max. 70%**. Deze ratio is vergelijkbaar met de solvabiliteit en zegt iets over de vermogensverhouding.

De geprognosticeerde uitkomsten van deze kengetallen zijn als volgt:

Financiële ratio's	2017	2018	2019	2020	2021
Interest Coverage Ratio	2,9	2,7	2,7	2,7	2,6
Loan to Value	38%	38%	39%	40%	40%

Hieruit blijkt dat er nog ruimte zit tussen de interne norm voor de ICR (minimaal 1,4) en de begrote norm voor de komende jaren (tussen de 2,6 en de 2,9). De komende jaren zal er, mede in overleg met de gemeenten en HDBF, moeten worden nagedacht in hoeverre, inhoudelijk en financieel, deze ruimte wordt benut.

In 2016 wordt er een nieuw SVB opgesteld dat een aantal mogelijkheden op dit gebied zal aangeven. De verdere afspraken hierover of andere invullingen zullen bij de bespreking van de prestatieafspraken in 2016 aan de orde kunnen komen.