

Voorgenomen activiteiten in 2019 in de gemeente Achtkarspelen

Van : Stichting Woningbouw Achtkarspelen (SWA)
Voor : Gemeente Achtkarspelen en Stichting Contactraad SWA
Datum : 5 juni 2018

Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad

SWA heeft alleen maar DAEB-woningbezit.

Minimaal 90 % van alle eengezins- en levensloopgeschikte woningen hebben een huurprijs onder de 3 of meerpersoonshuurtoeslaggrens van € 640,14 (prijsspeil nu)

Minimaal 70% van alle woningen hebben een huurprijs onder de huurtoeslaggrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens van € 597,30 (prijsspeil nu).

SWA houdt zich aan de wettelijke inkomensgrenzen en -bepalingen.

SWA voorziet dat de huidige inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning kunnen leiden tot toekomstige segregatie. Dat moeten we niet willen, daar is niemand bij gebaat. Daar komt bij dat de inkomensgrenzen jaarlijks met minder dan inflatie worden verhoogd. Gevolg hiervan is dat de groep woningzoekenden die in aanmerking komt voor de woningen steeds kleiner wordt. SWA is voorstander van gemêleerde buurten. Door samen te leven leren samenleven.

Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

Basisuitgangspunt: SWA verhuurt uitstekende woningen voor een betaalbare prijs in een prettige omgeving met een prima service.

Jaarlijks wordt de meerjarenonderhoudsbegroting in november geactualiseerd voor het komende jaar. Voor het jaar 2019 is een investering van meer dan € 4.2 miljoen voor planmatig onderhoud gereserveerd.

Energiebesparende maatregelen (voor 2019 ruim 1 miljoen) maken hier integraal onderdeel van uit. Voorbeeld: we gaan het dak niet slopen om dakisolatie aan te brengen, maar moet het dak worden vervangen dan plaatsen we wel isolerende materialen. Energiebesparende maatregelen worden uitgevoerd door middel van het aanbrengen van dakisolatie, glas meerbladig HR++, spouwmuurisolatie, kruipruimte-isolatie, nieuwe CV-installaties en het plaatsen van zonnepanelen.

Huisvesting van specifieke doelgroepen

Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen die op de vrije markt niet of niet goed terecht kunnen.

Nieuwbouw van sociale (en commerciële) huurwoningen

Nieuwbouwbeleid:

- Bouwen naar behoefte, niet voor leegstand.
- Gefaseerd bouwen, passend bij het dorp. Niet alles tegelijk; nee juist niet.
- Senior - en zorggeschikt en zo mogelijk en passend ook levensloopgeschikte woningen.
- Selectief toepassen van gestapelde bouw. Alleen daar waar de locatie in Buitenpost of Surhuisterveen echt goed is voor senior- en zorggeschikte appartementen.
- Alleen huurwoningen onder de liberalisatiegrens (= DAEB); we streven zoveel als mogelijk naar huurprijzen binnen de wettelijke betaalbaarheidsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens (prijsspeil nu: € 597,30). Vrijstaande woningen krijgen een huurprijs van € 700,- (prijsspeil 2018).
- Borging financiering rechtstreeks door de gemeente Achtkarspelen. Voorwaarde is dat SWA alleen actief is in de gemeente Achtkarspelen.

Onderstaand een overzicht van projecten in voorbereiding en realisatie.

Let wel: Tijdens elk regulier bestuurlijk overleg (gemeente 3 a 4 keer per jaar; Contactraad 2 a 3 keer per jaar) wordt het overzicht projecten in voorbereiding en realisatie geactualiseerd. Zo houden we met elkaar “de vinger aan de pols”.

Nieuwbouw: in uitbreidingsplannen

Twijzelerheide, Swaddepaed/Doarpsstrjitte

Soort woningen	: twee onder één kap, levensloopgeschikt
Aantal	: 4
Ontwerp / architectuur	: Bouwbedrijf Kootstra van der Veen, Harkema
Aannemer	: Bouwbedrijf Kootstra van der Veen, Harkema
Aanvraag omgevingsvergunning	: 19 december 2014
Omgevingsvergunning	: nog niet afgegeven
Start bouw	: kan worden opgestart na goedkeuring nieuw op te stellen bestemmingsplan
Geplande oplevering	: nog niet gepland
Huurprijs	: € 582,-- (prijspeil 2018)

Nieuwbouw: herstructurering

Surhuisterveen, Langelaan 93 t/m 105 en 54 t/m 66, Molenweg 9 t/m 15

Soort woningen	: twee onder één kap, levensloopgeschikt
Te slopen	: fase 1 = 2 twee onder één kapwoningen (totaalplan is 18)
Aantal	: fase 2 = 8 woningen
Ontwerp / architectuur	: Kootstra van der Veen
Aannemer	: Kootstra van der Veen
Aanvraag omgevingsvergunning	: 17 december 2015/13 december 2017
Omgevingsvergunning	: 27 januari 2016/2 februari 2018
Start bouw	: na sloop 8 woningen en akkoord offerte aannemer
Oplevering	: nog niet bekend
Huurprijs	: € 597,-- (prijspeil 2018)

Voortgang werkzaamheden

Er worden nog 8 woningen bewoond. De eerste 2 woningen zijn opgeleverd op 2 januari 2018,

Buitenpost, Halbertsmastraat (totaal 20 woningen)

Soort woningen	: nog niet bekend
Te slopen	: 20
Aantal	: 16
Ontwerp / architectuur	: nog niet bekend
Aannemer	: nog niet bekend
Aanvraag omgevingsvergunning	: nog niet bekend
Omgevingsvergunning	: nog niet bekend
Start bouw	: nog niet bekend
Oplevering	: nog niet bekend
Huurprijs	: nog niet bekend

Aan de huurders is in juni 2017 bekend gemaakt dat we de woningen willen gaan slopen en op dezelfde locatie nieuwe woningen gaan terugbouwen. Er worden nu nog 8 woningen bewoond.

Boelenslaan, Fjouwer Roeden 13

Twijzelerheide, Hillebrandsreed 22

Soort woningen	: vrijstaand, levensloopgeschikt
Gesloopt	: 1 vrijstaande woning
Aantal	: 2 vrijstaande woningen (type III)
Ontwerp / architectuur	: Rein de Valk
Aannemer	: nog vast te stellen
Aanvraag omgevingsvergunning	: nog niet aangevraagd
Omgevingsvergunning	: nog niet afgegeven
Start bouw	: nog niet bekend
Oplevering	: nog niet bekend
Huurprijs	: nog niet bekend

Voortgang werkzaamheden

Aannemerskeuze en aanvraag wordt nog even mee gewacht om nog een paar woningen “op te sparen” om zo tot een haalbaar plan te komen.

Buitenpost, "Lits-locatie"

Soort woningen	: senior-, zorg en levensloop geschikt
Gesloopt	: schoolgebouw
Aantal	: fase 1: 8 woningen (totaal 16)
Ontwerp / architectuur	: gebruik maken van bestaande concepten
Aannemer	: nog vast te stellen
Aanvraag omgevingsvergunning	: nog niet aangevraagd
Omgevingsvergunning	: nog niet afgegeven
Start bouw	: nog niet bekend
Oplevering	: nog niet bekend
Huurprijs	: nog niet bekend

Voortgang werkzaamheden

Concept planning van gemeente en grondaanbieding nog niet ontvangen

Harkema, terrein gymzaal/tennisbanen

Soort woningen	: senior- en zorggeschikt
Te slopen	: gymzaal/tennisbanen
Aantal	: fase 1: 6 woningen (totaal 17 of 18 woningen)
Ontwerp / architectuur	: in oriënterende fase
Aannemer	: nog vast te stellen
Aanvraag omgevingsvergunning	: nog niet aangevraagd
Omgevingsvergunning	: nog niet afgegeven
Start bouw	: nog niet bekend
Oplevering	: nog niet bekend
Huurprijs	: nog niet bekend

Voortgang werkzaamheden

Nog in gesprek met gemeente over aankoop terrein.

Twijzel, locatie sportterreinen

Soort woningen	: senior-, zorg- en levensloopgeschikt
Te slopen	: niets
Aantal	: 1 ^e fase 2 woningen met optie op nog 2 woningen
Ontwerp / architectuur	: gebruik maken van bestaande concepten
Aannemer	: nog vast te stellen
Aanvraag omgevingsvergunning	: OLO nummer voor vooroverleg ingediend op 30 november 2017
Omgevingsvergunning	: nog niet afgegeven
Start bouw	: nog niet bekend
Oplevering	: nog niet bekend
Huurprijs	: nog niet bekend

Voortgang werkzaamheden

In gesprek met gemeente voor bouw van 2 woningen. Er is een optie om bij voldoende belangstelling nog een bouwkaavel voor 2 woningen af te nemen

Gesloopte woning(en)

Twijzelerheide, Bjirkewei 34, Eerst nummer 36 slopen, daarna mogelijk 2 onder 1 kap terugplaatsen.
Harkema, Nijewei 23 is gesloopt, het wachten is op nummer 25.

Investerings in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

- SWA investeert niet in maatschappelijk vastgoed.
- Aanpak woonfraude. Bij signalering van woonfraude willen we dit snel en adequaat oplossen, zo nodig en mogelijk in overleg met andere sociaal-maatschappelijke organisaties.
- Veilig wonen. Uitgangspunt is dat we zoveel mogelijk woningen willen laten voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Daarbij worden de woningen voorzien van adequaat hang- en sluitwerk, rookmelders en bij de achtergevel wordt waar nodig een aansluitpunt voor een buitenlamp aangebracht. Daarnaast worden er koolmonoxidemelders geplaatst ter alarmering van de bewoners tegen rookgaslekkages in de woning. De kosten voor deze investeringen neemt SWA voor haar rekening. Bij elke verhuizing worden de cilinders vervangen. Bij nieuwbouwwoningen is inbraakpreventie een standaard onderdeel van het programma van eisen. SWA heeft 2 gecertificeerde keurmeester Politiekeurmerk Veilig Wonen in dienst.
- Onderhoud woonomgeving. Tuinonderhoud en bestrating, met name bij seniorencomplexen.
- Woongenot. SWA verhuurt kwalitatief goede woningen met betaalbare huren.
- Voor 2019 staat er voor leefbaarheid een bedrag van € 84.000,- op de begroting.

Verkoop en liberalisatie

Bij SWA staan per heden circa 1400 woningzoekenden ingeschreven. De woningzoekendenregistratie is een dynamische registratie: er zijn dagelijks de nodige wijzigingen van mensen die zich inschrijven of uitschrijven of gewijzigde omstandigheden (partner eraf of partner erbij) doorgeven of aangeven dat hun woonwensen qua gewenst woningtype of qua gewenst dorp is gewijzigd. Met zoveel vraag naar huurwoningen verkoopt SWA liefst geen woningen. Als gevolg van te betalen belasting en heffingen en om ons vermogen en liquiditeit op een verantwoord niveau te houden verkopen we mondjesmaat woningen. SWA hanteert daarbij het volgende principe: voor elke 6 nieuw te bouwen woningen verkopen we 1 bestaande woning. Uitgangspunt voor verkoop is het jaar waarin de zogenaamde onrendabele top voor de bouw van de nieuwe woningen wordt verrekend. Liberaliseren van woningen (= huurprijzen boven de liberalisatiegrens ad € 710,68 (prijsspeil nu) doet SWA niet aan mee. SWA heeft alleen DAEB-bezit en wil dat ook zo houden.

Monitoring

Monitoring van de voorgenomen activiteiten vindt 2x per jaar plaats.

Nadere informatie

Nadere informatie is te vinden in ons jaarverslag. Het jaarverslag wordt jaarlijks door ons naar u toegestuurd. Tevens staat het jaarverslag op onze website www.woningbouwwachtkarspelen.nl.

In het kader van zijn toezichttaak ontvangt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de jaarstukken van corporaties. te weten:

. De dPi (de Prospectieve informatie) vóór 15 december aanleveren.

De dPi toont een prognose van de financiële consequenties van de voorgenomen activiteiten van de corporatie in de komende 5 jaren naar soort project, categorie, (gemiddeld) jaar van realisatie, de gemeente, projectkosten, bedrijfswaarde en kasstromen. Tevens zijn hierin heffingen als de verhuurdersheffing al verwerkt.

. De dVi (de Verantwoordingsinformatie) vóór 1 juli (vanaf 2018 voor 1 mei) aanleveren.

De dVi toont de financiële consequenties van de gerealiseerde activiteiten van de corporatie in de afgelopen 3 jaren en heeft dus het karakter van een terugblik.

Deze informatie is op internet te vinden. Het webpad is:

[https://data.overheid.nl/data/dataset?theme_facet=http://standaarden.overheid.nl/owms/terms/Huisvesting_\(thema\)](https://data.overheid.nl/data/dataset?theme_facet=http://standaarden.overheid.nl/owms/terms/Huisvesting_(thema))

