

✓ WOONGOED NIEUWS



IN DIT NUMMER O.A.

JAARVERSLAG 2015
JAARLIJKSE HUURVERHOOGING
AANVRAGEN HUURTOESLAG
IN GESPREK MET DORPS- EN
STADSRADEN
PREFAB WONINGEN IN
FINLANDSTRAAT OOSTBURG

CONTACTGEGEVENS WOONGOED ZEEUWS-VLAANDEREN:

Publieksbalie Axel

Markt 1 (in het stadhuis)
Open: dinsdag en donderdag
8.30-16.30 uur

Publieksbalie Oostburg

Nieuwstraat 22 (in het KCC)
Open: maandag en woensdag
8.30-16.30 uur

Bij de publieksbalies kunt u onder andere terecht voor woning-aanvragen, huurbetalingen (alleen per pinpas) en voor informatie over huur- en zorgtoeslag.

BELANGRIJKE TELEFOONNUMMERS:

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen:

Algemeen: 0115-63 60 00
Huurincasso: 0115-63 60 23
Servicedienst/
reparaties: 0115-63 60 66

Glasverzekering:

Tel. 0800-0205050 voor glasschade

Ontstoppingsfonds:

Tel. 013-46 36 985 voor
ontstoppingen van afvoeren

Centrale verwarming:

Tel. 0115-69 56 70 (ZVU) voor
storingen CV

Meldpunt Drugsoverlast:

Tel. 0800-0225085

ALGEMENE GEGEVENS WOONGOED ZEEUWS-VLAANDEREN:

Postbus 269
4530 AG Terneuzen
Website: www.woongoedzvl.nl
E-mail: info@woongoedzvl.nl
Nummer K.v.K.: 21013149
Bankrekeningnummer:
NL59 BNGH 0285 1657 12

COLOFON:

WoongoedNieuws is een
periodieke uitgave van
Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Redactie:

Barbara Dudek
Tanja van Vlierberghe
Boud Bakels
Ronny den Exter
Eddy de Maaijer

Lay-out en druk:

Drukkerij Bareman, Terneuzen



DE STICHTING HUURDERSBELANGEN (SHB) KOMT OP VOOR DE BELANGEN VAN ALLE HUURDERS VAN WOONGOED ZEEUWS-VLAANDEREN

Sinds de nieuwe Woningwet 2015 is er veel veranderd voor de Stichting Huurdersbelangen. De Woningwet 2015 geeft huurdersorganisaties meer rechten en bevoegdheden. "Nieuw is bijvoorbeeld dat we een gelijkwaardige partij zijn bij het maken van de prestatieafspraken tussen de gemeenten en woningcorporaties", aldus Paul Nijskens, voorzitter van de Stichting Huurdersbelangen.

In de prestatieafspraken worden onder andere afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van de woningen, duurzaamheid, leefbaarheid en het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Paul Nijskens vertelt: "De SHB maakt zich sterk voor het betaalbaar houden van de sociale huurwoningen. We waarderen het dan ook zeer dat dit thema is opgenomen in de prestatieafspraken." Een ander belangrijk aandachtspunt is leefbaarheid. Hij vervolgt: "Bij leefbaarheid gaat het er uiteindelijk om dat bewoners zich prettig voelen in hun eigen woonomgeving. We zien daar niet alleen een rol voor de woningstichting, maar ook voor

de gemeente én de bewoners." De strategische prestatieafspraken worden gemaakt voor een periode van vijf jaar, maar daar blijft het niet bij. De Stichting Huurdersbelangen wordt ook elk jaar uitgenodigd voor het maken van uitvoeringsgerichte afspraken. "Een goede zaak dat huurdersorganisaties nu actief in het proces betrokken worden", besluit Paul Nijskens.

Ondertekening prestatieafspraken

Op donderdag 9 juni ondertekenden Peter Ploegaert, Ralph van Dijk en Paul Nijskens namens de gemeente Sluis, Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en de Stichting Huurdersbelangen, de prestatieafspraken met de gemeente Sluis.



MijnWoongoed

Gemak voor de huurder voorop!

Via het klantenportaal 'MijnWoongoed' kunt u 24 uur per dag zaken doen met de woningcorporatie.

Steeds meer huurders ondervinden het gebruiksgemak van het klantenportaal.

Want onder andere het indienen van een reparatieverzoek, betalen van huur of stellen van een vraag kan via MijnWoongoed waar en wanneer u dat wilt!

MijnWoongoed kunt u vinden via de website www.woongoedzvl.nl.



EEN PUNT VAN ZORG

"Eén van de effecten van de wijzigingen in ons zorgstelsel is dat mensen steeds langer zelfstandig blijven wonen. Dit geldt voor oudere mensen die langzamerhand steeds meer zorg nodig hebben en voor mensen met psychische zorg."

LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN

"Met onze woningvoorraad spelen we op deze ontwikkeling in. Voor de eerste groep mensen geldt vooral dat de woning geschikt moet zijn en dat bij voorkeur de locatie van de woning gunstig ligt ten opzichte van voorzieningen die ouder wordende mensen op prijs stellen. Wanneer wij nieuwe woningen of appartementen bouwen dan ontwerpen we deze zo, dat de woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer beschikbaar zijn zonder dat bewoners gebruik hoeven te maken van een trap. Bovendien zijn de ruimtes groot genoeg om met een rollator of rolstoel overal bij te kunnen. Om een woning levensloopbestendig te maken, krijgen eengezinswoningen ook nog één of twee slaapkamers op de verdieping. Huurders kunnen zo'n woning in alle levensfasen gebruiken. Indien nodig leveren thuiszorgorganisaties de zorg thuis."



nen zij, net als u en ik, tussen alle buurtgenoten. Dankzij de flexibiliteit van omwonenden gaat dit in de meeste gevallen goed. Natuurlijk gebeurt er wel eens iets wat u als overlast kunt ervaren. Dat is natuurlijk niet prettig. Maar het hoort ook bij het leven in een gemeenschap. Wanneer onze medewerkers van

.....
"Voor verwarde personen is het type woning niet de oplossing voor de problemen die zij ondervinden."
.....

BEGELEID WONEN

"Voor de tweede groep mensen is het antwoord op de ontwikkelingen in onze samenleving wat minder eenvoudig. Voor verwarde personen is het type woning immers niet de oplossing voor de problemen die zij ondervinden. Een beperkt aantal mensen kan begeleid wonen. Daarvoor ontwikkelden we samen met Zeeuwse Gronden een aantal woongebouwen met kleine zelfstandige appartementen en een gemeenschappelijke woonkamer met keuken."

SAMEN VERANTWOORDELIJK

"Echter, lang niet iedere verwarde persoon komt in aanmerking voor begeleid wonen. Soms krijgen zij begeleiding thuis, maar vaak is begeleiding er helemaal niet en wo-

team Sociaal beheer problemen als deze signaleren, dan proberen zij de betreffende persoon met een hulpverlenende instantie in contact te brengen. Omdat er meestal meerdere instanties bij betrokken zijn die ieder een eigen aanpak hanteren, lopen de dingen wel eens langs elkaar heen. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen pleit daarom voor één centraal meldpunt per gemeente. De regie leggen we dan neer bij een casemanager van de betreffende gemeente, zodat overlastzaken gezamenlijk en efficiënt worden aangepakt. Voor een leefbare omgeving zijn we immers samen verantwoordelijk!"

Ralph van Dijk
Directeur/bestuurder
Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

WIE IS WOONGOED ZEEUWS-VLAANDEREN?

BETROUWBAAR, KLANTGERICHT, SAMENWERKEN EN MAATSCHAPPELIJK ONDERNEMEN

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een betrouwbare en klantgerichte woningcorporatie die samenwerken en maatschappelijk ondernemen hoog in het vaandel heeft staan en die zich richt op mensen die ons nodig hebben. Wij doen iedere dag ons uiterste best onze huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn.

KERNWAARDEN

In de bovenstaande zinnen leest u onze kernwaarden. Dit zijn waarden die wij heel erg belangrijk vinden. Ze vertellen wie wij zijn en beschrijven onze identiteit. Deze waarden geven richting aan ons denken en handelen en aan hoe wij willen omgaan met onze klanten. Hierop zijn onze keuzes gebaseerd. De kernwaarden zijn afkomstig uit ons ondernemingsplan 2014-2018 'Lokaal betrokken, regionaal verbonden'.

AANDACHT VOOR ONZE KERNWAARDEN

Inmiddels is dit voor ons het tweede jaar dat we actief aandacht besteden aan de kernwaarden binnen onze organisatie. Om te zorgen dat deze kernwaarden diepgewortelde overtuigingen zijn, maken wij onze medewerkers bewust van deze vier waarden. Zo komen ze uitgebreid aan de orde tijdens onder andere werkoverleggen en personeelsbijeenkomsten. Wilt u weten wat de kernwaarden precies inhouden? Dan kunt u deze terugvinden in ons ondernemingsplan, dat te downloaden is van onze website.

WAAROM ZIJN KERNWAARDEN BELANGRIJK?

Kernwaarden geven richting aan houding, regels en gedrag en zorgen ervoor dat we onze klanten en stakeholders optimaal van dienst zijn. Het is belangrijk dat u ons herkent aan deze kernwaarden. Is dat niet het geval, dan mag u ons daarop altijd aanspreken!



JAARLIJKSE HUURVERHOOGING

De jaarlijkse huurverhoging voor huurders van Woongood Zeeuws-Vlaanderen bedraagt dit jaar 0,6%, ongeacht de hoogte van het inkomen van de huurders. Dit percentage valt ruim onder het maximaal toegestane huurverhogingspercentage van de Rijksoverheid. Alle huurders ontvingen donderdag 28 april 2016 een brief met daarin de nieuwe huurprijs.

RICHTLIJNEN RIJKSOVERHEID

De jaarlijkse huurverhoging is afhankelijk van de richtlijnen van de Rijksoverheid. Zij bepalen jaarlijks het maximale huurverhogingspercentage voor alle zelfstandige woningen.

Dit jaar is dat het inflatiepercentage van 0,6% + 1,5%. Dus in totaal 2,1%. Daarnaast staat de overheid een extra inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor midden- en hogere inkomens (van respectievelijk



maximaal 2,6% en 4,6%). Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft de verhoging tot een minimum beperkt. Daarmee streven we naar betaalbare huurwoningen voor iedereen. Dat is tenslotte onze kerntaak.

AANVRAGEN HUURTOESLAG

Wilt u huurtoeslag aanvragen? Dan kunt u een formulier opvragen bij de Belastingdienst. Dit kan via:

- De belastingtelefoon: 0800-0543
- De website: www.toeslagen.nl

AANVRAGEN

Nadat u het aanvraagformulier heeft ingevuld en ondertekend, stuurt u het terug naar de Belastingdienst. U ontvangt na circa acht weken een voorlopige beschikking. Huurtoeslag kunt u met terugwerkende kracht aanvragen vanaf de eerste dag van de volle maand van bewoning. Belangrijk daarbij is dat u zich vóór die datum laat inschrijven bij de afdeling Burgerzaken van de gemeente waarin u woont. De Belastingdienst betaalt de huurtoeslag rechtstreeks aan de aanvrager(huurder).

WIJZIGINGEN

De Belastingdienst controleert voor de berekening van huurtoeslag uw actuele inkomstgegevens en de samenstelling van uw huishouden. U kunt tussentijdse wijzigingen zelf doorgeven via een wijzigingsformulier, eveneens op te vragen bij de Belastingdienst. Het kan bijvoorbeeld gaan om een wijziging in het inkomen of een verandering in uw gezinssamenstelling. Alleen bij de eerste huurtoeslagaanvraag dient u een ingevuld

aanvraagformulier in te dienen. Verandert er niets in uw situatie, dan wordt de toeslag in de jaren daarna automatisch voortgezet.

HUURVERHOOGING

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli verwerkt de Belastingdienst niet automatisch in de voorschotten van de huurtoeslag. Aanpassingen door de huurverhoging wijzigt de Belastingdienst uitsluitend als de huurder daarom uitdrukkelijk vraagt. Bij de definitieve vaststelling van de huurtoeslag na afloop van het berekeningsjaar houdt de Belastingdienst uiteraard wel rekening met de huurverhoging. U heeft dan ook geen financieel nadeel.

Heeft u nog vragen over de huurtoeslag, het aanvragen en de huurbetaling? Neem dan gerust contact met ons op via telefoonnummer 0115 – 636000.



DAG VAN HET HUREN

Op zaterdag 1 oktober 2016 vindt voor de tweede keer de landelijke Dag van het Huren plaats. De Dag van het Huren is een initiatief van woningcorporaties en branchevereniging Aedes.

THEMA 'VASTGOED'

Dit jaar staat deze dag bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in het teken van 'Vastgoed'. Zoals het er nu naar uit ziet, kunnen we huurders het gezondheidscentrum in Axel en de nieuwbouwwoningen aan de Finlandstraat in Oostburg laten zien. Ook stellen we een koopwoning aan de Wilhelminastraat in Zaamslag open ter bezichtiging.

WELKE INFORMATIE KRIJGT U?

Tijdens deze dag geven we presentaties over conceptbouw, met als voorbeeld de woningen aan de Finlandstraat in Oostburg. Ook vertellen we meer over de mogelijkheden van het digitale klantenportaal

'MijnWoongoed'. Daarnaast krijgt u informatie over ZAV (Zelfstandig Aangebrachte Voorzieningen) - aanvragen, renovaties en planmatig onderhoud. Over ZAV-aanvragen leest u elders in deze WoongoedNieuws meer. Bij renovaties gaat het vooral om aanpassingen aan de binnenkant van de woning. Planmatig onderhoud is het onderhoud aan de buitenschil van de woning en aan keukeninrichting en installaties.

ZONNEPANELEN

Ook dit jaar verloten we weer zonnepanelen. Meer informatie (zoals aantal, inschrijfprocedure en voorwaarden) volgt later op onze web-



site, in lokale media en in het volgende WoongoedNieuws.

TROUWE HUURDERS

Trouwe huurders verblijden we graag. Het doet ons goed dat sommige huurders al zo lang naar tevredenheid bij ons wonen. Huurt u of kent u iemand in uw omgeving die al langer dan 50 jaar huurt en hiervoor nog nooit een bloemetje heeft ontvangen, mail dan naar communicatie@woongoedzvl.nl. Deze trouwe huurders ontvangen deze dag een bloemetje.

Wij hopen u zaterdag 1 oktober te ontmoeten in Zaamslag, Axel en/of Oostburg!

DENK MET ONS MEE

In 2016 gaan we een klantenpanel oprichten. Uw mening als huurder telt mee. Dankzij uw mening kunnen we onze producten en diensten verbeteren. Meld u nu aan en denk met ons mee!

Het klantenpanel bestaat uit een groep huurders die met ons wil meedenken. We houden interactieve bijeenkomsten over diverse onderwerpen. We gaan graag met u in gesprek want op deze manier

krijgen we een goed beeld van de wensen en verwachtingen van onze huurders. Bijvoorbeeld over uw woonwensen of over onze nieuwe website. Ook vragen we uw mening over beleidsthema's zoals woonlas-

ten, jongerenhuisvesting en duurzaamheid. De uitkomsten gebruiken we om onze producten en diensten te verbeteren of te verwerken in ons beleid.

Wij nodigen u uit om deel te nemen aan het klantenpanel. Heeft u interesse? Meld u dan aan via communicatie@woongoedzvl.nl of via telefoonnummer 0115 - 63 60 00.

KOSTEN BUITENSLUITINGEN

U loopt naar buiten en de deur slaat dicht. Als klap op de vuurpijl blijkt ook nog uw sleutel aan de andere kant op de deur te zitten.....Wat nu?

In veel gevallen bellen huurders naar Woongoed Zeeuws-Vlaanderen om dit probleem op te lossen. Meestal hebben wij wel een medewerker beschikbaar die u weer toegang kan geven tot uw woning.

KOSTEN

Een medewerker moet speciaal langskomen en vaak komt er meer

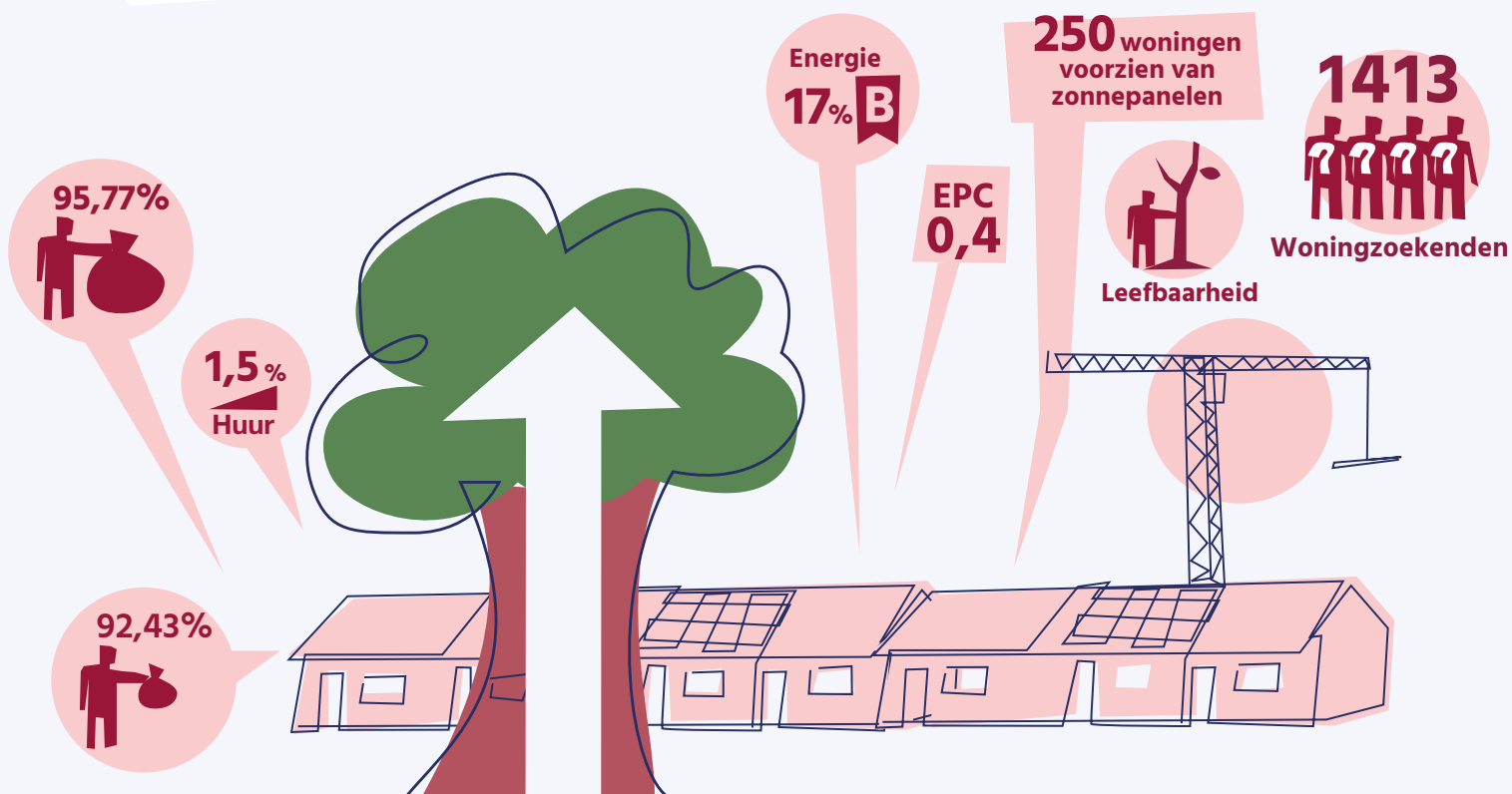
werk bij kijken dan men denkt. De kosten hiervan zijn voor rekening van de huurder en bedragen tussen de € 28,00 en de € 71,00. Dit is afhankelijk van de werkzaamheden. Deze kosten zijn iets wat huurders zich niet altijd realiseren. In bijvoorbeeld vakantieperiodes komt het voor dat wij dit niet voor u kunnen regelen. Dit geldt ook buiten werktijden en in



de weekenden. De opdracht gaat dan naar de aannemer. De kosten hiervan bedragen € 165,00. Dus let goed op voordat u uw woning verlaat!

Wonen

“Duurzaamheid was (en blijft) een belangrijke pijler!”



Dit overzicht op deze en de volgende drie pagina's toont u het jaar 2015 aan de hand van onze belangrijkste kerntaken en financiële resultaten. Voor het uitgebreide jaarverslag verwijzen wij u naar onze website, www.woongoedzvl.nl.

Prettig en betaalbaar wonen

- Gematigd woonlastenbeleid: huurverhoging van 1,5 %, ongeacht inkomen
- 95,77 % van nieuw te verhuren woningen verhuurd aan mensen met een inkomen tot € 34.911,-
- 92,43 % van onze huurwoningen heeft een huurprijs lager dan € 618,-

Duurzaamheid

Lagere woonlasten door duurzaamheidsmaatregelen:

- ruim 17% van woningen heeft energielabel B of beter
- 250 woningen voorzien van zonnepanelen (waarvan 19 verloot tijdens Dag van het Huren op 12 september 2015)
- nieuwbouwwoningen voldoen aan verlaagde EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) van 0,4. Resultaat: nieuwe woningen nog energiezuiniger, investeringen ↑ voor Woongoed, woonlasten voor huurder ↓

Huisvesting van kwetsbare mensen

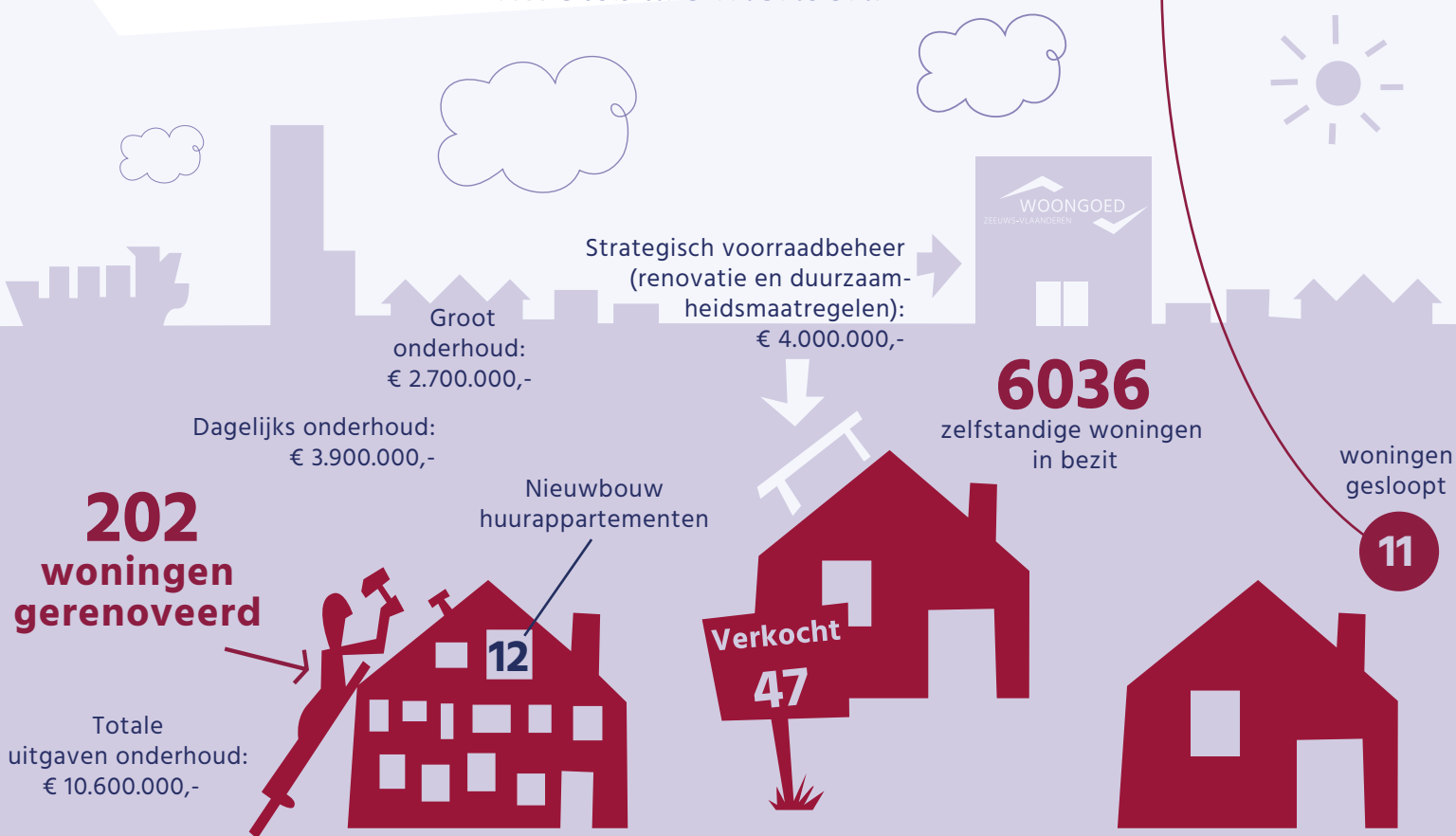
- 1413 woningzoekenden (ruim de helft was niet actief op zoek naar woonruimte, maar schreef zich in uit voorzorg)
- 71 huurcontracten voor huisvesting bijzondere doelgroepen
- 158 huurcontracten gesloten met senioren
- 715 nieuwe huurcontracten (totaal)

Leefbare kernen

- € 339.911,- besteed aan verbetering van leefbaarheid
- Kernenstrategie voor dragende kernen (>1000 inwoners en > 120 huurwoningen): beschrijving van taakvelden Wonen, Zorg & Welzijn en Leefbaarheid

Woningen

“Onze kerntaak: zorgen voor voldoende en kwalitatief goede woningen voor kwetsbare mensen.”



Aantallen

- 6036 zelfstandige woningen in bezit
- 12 nieuwbouw huurappartementen (Bolwerk Sas van Gent)
- 11 woningen gesloopt
- 202 woningen gerenoveerd
- 47 woningen verkocht

Kwaliteit

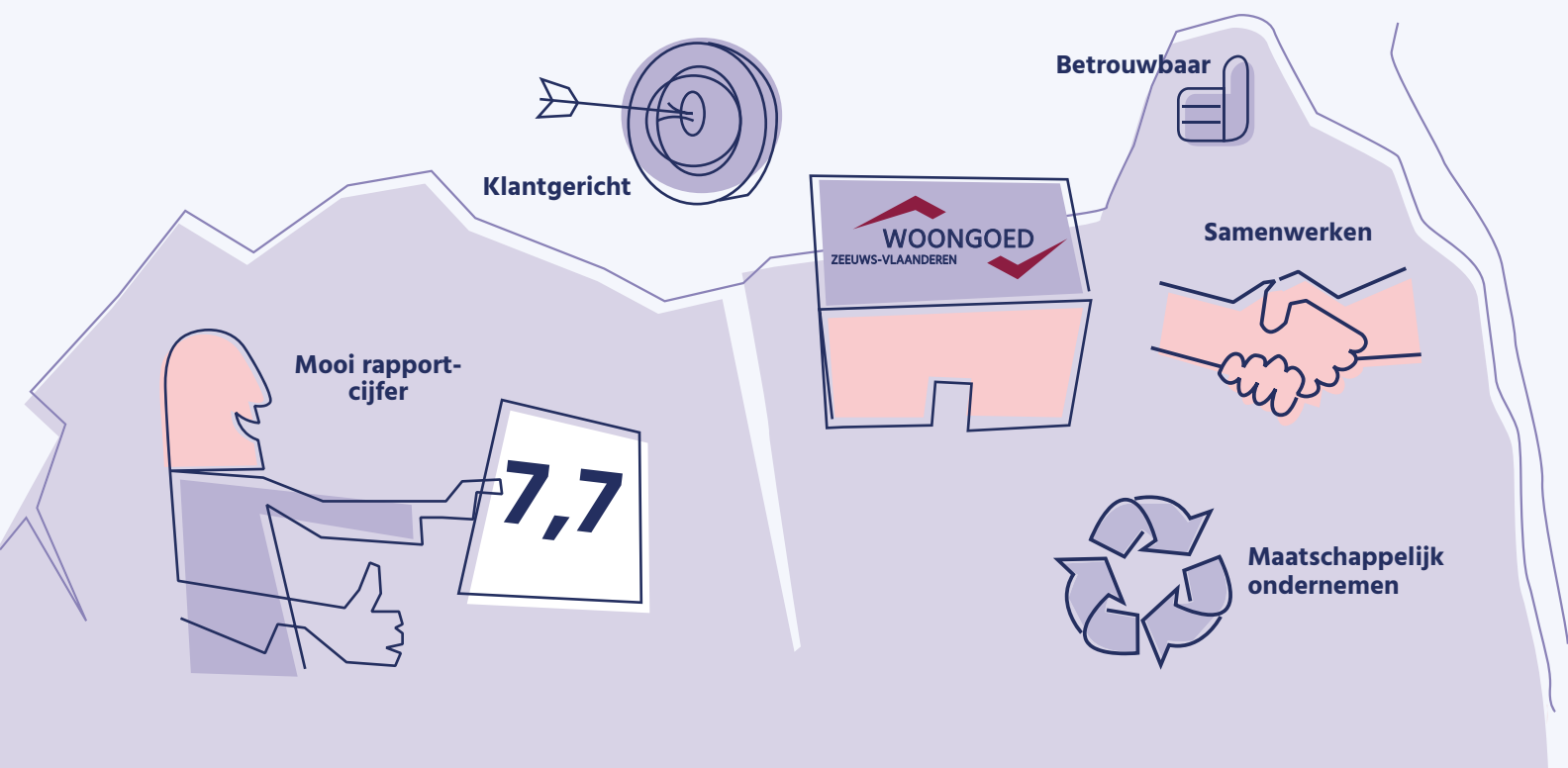
- Totale uitgaven onderhoud: € 10.600.000,-
- Groot onderhoud: € 2.700.000,-
- Dagelijks onderhoud: € 3.900.000,-
- Strategisch voorraadbeheer (renovatie en duurzaamheidsmaatregelen): € 4.000.000,-

Prestatieafspraken

Ondertekening van prestatieafspraken met gemeenten Hulst en Terneuzen: afspraken over nieuwbouw, herstructurering, renovatie en leefbaarheid.

Diensten

“Onze kernwaarden kenmerken ons handelen!”



Betrouwbare en optimale dienstverlening

- Verdere digitalisering: introductie klantenportaal MijnWoongoed > 24/7 digitaal zaken regelen
- Betrekken huurders:
 - werkgroep Noordwesthoek Breskens kwam vier keer bij elkaar om mee te denken met invulling van herstructureringsgebied
 - regelmatig overleg met onder andere Stichting Huurdersbelangen (SHB), stads- en dorpsraden en wijkcommissies over plannen en ontwikkelingen

7,7: dat is het gemiddelde cijfer dat onze huurders geven aan onze dienstverlening. Dit blijkt uit onafhankelijke metingen van het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). Met deze positieve beoordeling mogen we ons ook in 2016 presenteren als gecertificeerde onderneming.

Onze kernwaarden

Klantgericht, betrouwbaar, samenwerken en maatschappelijk ondernemen zijn onze kernwaarden. Ieder jaar staat een kernwaarde centraal: in 2015 was dat 'samenwerken'. Illustraties, artikelen en bijeenkomsten benadrukten het belang van deze kernwaarde(n).

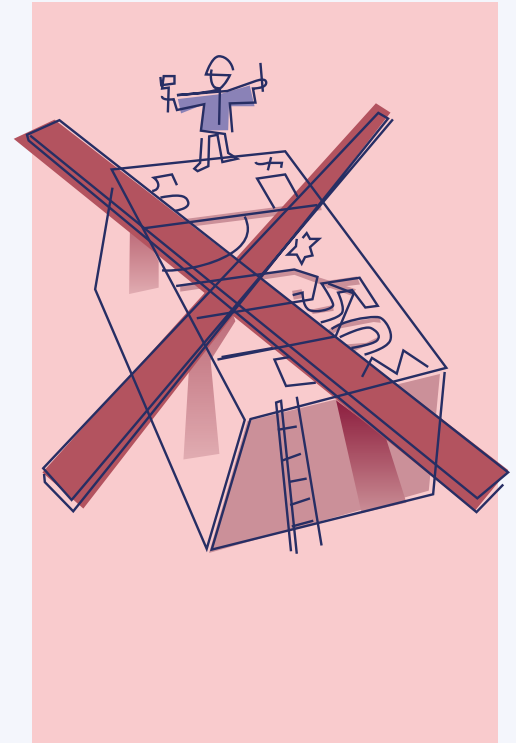
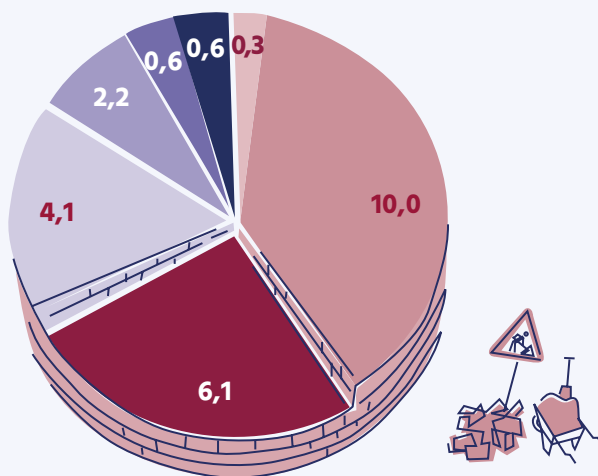


Financiën

“Een baksteen is geen bankbiljet!”

Bedrijfslasten (in miljoenen euro's)

- Onderhoud
- Algemene bedrijfslasten
- Personeelskosten
- Verhuurderheffing
- Afschrijven en waardeverandering
- Extra duurzaamheidslasten
- Leefbaarheid



Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een financieel gezonde woningcorporatie. We volstaan hier met de belangrijkste kerncijfers en een diagram met verdeling van de bedrijfslasten.

Kerncijfers

Aantal objecten in verhuur:

6.273

Aantal zelfstandige huurwoningen:

6.036

(Huur)inkomsten:

€ 34.300.000,-

Jaarresultaat na belasting:

€ 44.200.000,-

Solvabiliteit:

53,6% (op basis van beleidswaarde = bedrijfswaarde)

Uit de cijfers blijkt een positief jaarresultaat van € 44.200.000,-. Een flinke toename ten opzichte van € 30.800.000,- in 2014. Dit eigen vermogen wordt bepaald door de waarde van ons vastgoedbezit. Alle woningcorporaties zijn vanaf 2016 verplicht om hun bezit te waarderen op 'marktwaaarde in verhuurde staat', in plaats van op de lagere bedrijfswaarde. Wij deden dit al in 2015, vandaar de flinke toename van ons eigen vermogen. Voorop gesteld dat wij een financieel gezonde organisatie zijn, betekent deze stijging echter niet dat wij ineens veel meer geld hebben. Dat geld zit in de stenen van onze huizen, maar een steen is geen bankbiljet. Je kunt immers met je huis ook geen rekeningen betalen. We lijken dus erg rijk, maar zijn dit alleen op papier en kunnen niets doen met deze waarde.

Bovendien zijn woningcorporaties niet uit op verkoop van woningen, maar op huisvesting van kwetsbare groepen.

Los van de invloed die de verandering in waardering heeft op ons eigen vermogen, is de conclusie dat we ruimschoots voldoen aan alle financiële toetsingscriteria, opgesteld door de landelijke toezichthouders. We kunnen financiële continuïteit waarborgen en onze solvabiliteit, de graadmeter voor de vermogenspositie van de corporatie, is goed. We hebben voldoende eigen vermogen om een financieel gezonde organisatie te zijn en mogelijke financiële risico's op korte en lange termijn te dekken.

IN GESPREK MET DORPS- EN STADSRADEN

'Lokaal betrokken, regionaal verbonden' is de titel van het ondernemingsplan 2014 - 2018. Lokaal betrokken en regionaal verbonden zijn, is niet alleen een keuze, maar moet ook. Want samen bereik je meer dan alleen. Dit geeft aan hoe belangrijk Woongoed Zeeuws-Vlaanderen het vindt om samen te werken met haar belanghouders. Hierbij zijn de dorps- en stadsraden onmisbare gesprekspartners.

KERNENSTRATEGIE

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft een kernenstrategie opgesteld. In de kernenstrategie is gekeken naar de taakvelden Wonen, Zorg & Welzijn en Leefbaarheid en de rol die wij daarbij spelen. We onderscheiden activiteiten die Woongoed Zeeuws-Vlaanderen altijd, onder bepaalde voorwaarden of nooit zal uitvoeren. Bij het opstellen van de kernenstrategie kozen we ervoor om te starten met de zestien 'dragende kernen' in het werkgebied. Dit zijn kernen met meer dan 1.000 inwoners en 120 woningen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

SAMENWERKEN AAN LEEFBAARHEID

In 2015 bespraken we onze strategie met de dorps- of stadsraad van

de betreffende zestien kernen. Met name op het gebied van leefbaarheid zijn dorps- en stadsraden van groot belang voor ons. We betrekken de raden bij strategische keuzes die we hebben benoemd. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld het aanpakken van verpaupering in de kern of het herinrichten van slooplocaties of groenstroken.

JAARLIJKS OVERLEG

Jaarlijks plannen we een afspraak in met de afzonderlijke dorps- en stadsraden. We gaan in het voorjaar met elkaar in gesprek en peilen dan de stand van zaken in de desbetreffende kern en of er ontwikkelingen zijn waarin wij een rol kunnen spelen. Wij praten hen bij over onze plannen in de kern. Dit doen we in

het voorjaar zodat wij eventuele plannen nog kunnen meenemen in ons budget voor het volgende jaar.

HERSTRUCTURERING

De komende jaren staan we voor een aantal sloop- en herstructureringsprojecten. Huurwoningen worden gesloopt. Op die grond komt nieuwbouw terug of wordt de grond herverkaveld en verkocht. Als we gaan slopen informeren we eerst,

.....
Want samen werken we aan een leefbaar Zeeuws-Vlaanderen!

.....
minimaal drie jaar van tevoren, de huurders. Ook lichten we de dorps- of stadsraad in, die we betrekken bij de verdere communicatie rond de sloop- en nieuwbouwplannen. Als door de sloop kaalslag in een kern ontstaat, betrekken we de dorpsraad bij een invulling van de vrijgekomen ruimtes. Want samen werken we aan een leefbaar Zeeuws-Vlaanderen.



HUURWONING NAAR EIGEN SMAAK

Woongood Zeeuws-Vlaanderen hanteert het ZAV-beleid. ZAV staat voor Zelf Aanbrengen van Voorzieningen. Dit betekent dat huurders zelf aanpassingen mogen doen in hun woning. Uiteraard wel in overleg met ons.

NAAR UW ZIN

Woningcorporaties geven huurders de gelegenheid zelf aanpassingen te doen in hun huurwoning. Wij vinden het belangrijk dat huurders het naar hun zin hebben in hun woning. Daarbij hoort ook de vrijheid om de woning te verbeteren. Daaraan zijn natuurlijk wel regels verbonden.

HEEL VEEL MAG, MAAR NIET ALLES

Iedereen begrijpt dat als u een woningaanpassing doet, de woning er niet slechter op mag worden. Er mag dus veel, maar niet alles. Een dragende wand mag u bijvoorbeeld niet verwijderen, want dan ondermijnt u de constructie. Ook

.....
*Wij vinden het belangrijk dat huurders het naar hun zin hebben
in hun woning.*
.....

mag u geen plafonds van zachtboard aanbrengen omdat dan de brandveiligheid in gevaar komt. Om die reden hanteren wij een aantal spelregels. Heeft u plannen om iets in of rondom uw woning te veranderen of aan te passen? Dan moet u toestemming vragen aan Woongood Zeeuws-Vlaanderen via het ZAV-aanvraagformulier. Wij be-

studen de aanvraag grondig en binnen drie weken krijgt u wel of geen groen licht voor de aanpassing. Als u zich houdt aan wat er in onze brochure staat, dan geven wij die toestemming vrijwel altijd. Wel moet u bij de uitvoering rekening houden met een aantal technische aspecten.

VOORDAT U GAAT KLUSSEN

Als u gaat klussen, kunt u in de uitgebreide folder precies zien wat wel en niet mag en onder welke voorwaarden. Daarnaast staan er uitvoeringsaanwijzingen en -tips in. Voor iedere verandering zijn kluswijzers opgesteld. In de kluswijzer

vindt u technisch advies en handige doe-het-zelftips. Samen met het gebruikadvies van de leverancier van materialen komen ze goed van pas om een verbetering geslaagd uit te voeren. De kwaliteitseisen gebruiken wij voor het beoordelen van een aanvraag. Het zijn richtlijnen die de woningcorporaties ontwikkelden om de bouwtechnische staat, de

veiligheid, het onderhoud en de verhuurbaarheid van de woning te garanderen.

GEEN 'OORSPRONKELIJKE STAAT CLAUSULE' MEER

Wie met toestemming een woningverbetering of -aanpassing uitvoert, ondervindt geen problemen bij het verlaten van de woning. De woning hoeft u in de meeste gevallen niet in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Als dit wel moet, dan geven wij dit gelijk bij de aanvraag aan. Zo moet u bijvoorbeeld verwijderde deuren en drempels terugplaatsen.

HULP VAN DE WONINGCORPORATIE

Vraag ons gerust om advies! Wij kennen immers de bouwkundige aspecten van uw woning door en door. De opzichter komt graag bij u langs om advies te geven of het een en ander door te spreken. Dit kost u niets. Eventueel kunnen wij de door u gewenste woningverbetering tegen vergoeding uitvoeren. U kunt via het ZAV-aanvraagformulier van de corporatie zowel om advies als om uitvoering van de werkzaamheden vragen.



OPNAME ENERGIELABELS HUURWONINGEN

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen controleert de komende 2,5 jaar de bestaande energielabels van huurwoningen en past deze indien nodig aan. Onze opzichter komt bij u langs om een opname te doen. Vooraf informeren wij u met een brief of nemen we telefonisch contact met u op. Wij vragen u om de opzichter toegang te geven tot uw woning, zodat hij het meet- en opnamewerk kan uitvoeren in de gehele woning.

WAAROM DOEN WE DIT?

Vanaf 2009 zijn we wettelijk verplicht om aan iedere nieuwe huurder een energielabel te geven van de huurwoning. Daarom hebben we voor het gehele woningbestand energielabels aangemaakt in 2009. Deze labels zijn tien jaar geldig. Eind 2019 verloopt de geldigheidsduur

van de huidige energielabels. Wij trekken een periode van circa 2,5 jaar uit om het gehele woningbestand te controleren, zodat we eind 2019 over de nieuwe energielabels beschikken. Zo kunnen we nieuwe huurders het actuele en wettelijk verplichte energielabel geven.



PLANNING

De opzichter bezoekt in principe alle woningen. Een uitzondering vormen woningen waarvan recent een nieuw energielabel is aangemaakt, zoals bijvoorbeeld na een renovatie. In dat geval neemt de opzichter geen contact met u op.

LEGIONELLA

De vakantieperiode komt er weer aan. Mocht u op vakantie gaan, let dan goed op! Kraanwater dat langere tijd stil staat kan legionella bevatten. In stilstaand water gedijt de legionellabacterie goed. U kunt hiermee besmet raken door

het inademen van fijne waterdruppeltjes (nevel) die besmet zijn met de bacterie. Denk aan douchen en bubbelbaden.

ADVIES

Staat het water langere tijd stil, spoel

de kranen dan bij thuiskomst direct één minuut goed door. Daarnaast raden wij u aan om uw boiler af te stellen op minimaal 60 °C. Dit doodt de bacterie.

GEZONDHEIDSCENTRUM AXEL

Sinds begin juni is het in aanbouw zijnde gezondheidscentrum wind- en waterdicht. Dit betekent dat de afbouw binnenin is gestart en het werk minder gevoelig is voor weersinvloeden. Want door de hevige regenval is het voor aannemer Van Kerckhoven Bouw soms kunst- en vliegwerk geweest. Ze moeten er

toch voor zorgen dat ze op koers blijven om het werk begin december op te leveren. Alle gebruikers zijn intensief betrokken om de laatste puntjes op de i te zetten wat betreft de afwerking. Daarnaast stemmen zij natuurlijk ook het gezamenlijke gebruik van het gezondheidscentrum goed met elkaar af. Op 'De

Dag van het Huren', die plaatsvindt op 1 oktober 2016, openen we de bouwhekken en bieden we geïnteresseerde huurders de mogelijkheid om alvast een kijkje binnen te nemen. Elders in deze uitgave leest u daarover meer.



PREFAB WONINGEN IN FINLANDSTRAAT OOSTBURG

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen ondertekende onlangs een aannemingsovereenkomst voor de bouw van 18 bijzondere woningen aan de Finlandstraat in Oostburg. De drie Zeeuws-Vlaamse partijen CascoTotaal BV, Paras Concepts en Leenhouts' Aannemings-Bedrijf BV slaan de handen ineen om hiervoor prefab betoncascowoningen te ontwikkelen. Kenmerkend voor de bouw van dit type woningen is het snelle tempo: eind oktober zijn ze al klaar om bewoond te worden.

BIJZONDER

Het nieuwe concept is uniek. Het is een proef voor de toekomst, zoals eventueel voor de nieuwbouw in de Noordwesthoek van Breskens. Met de wensen van bewoners wordt rekening gehouden via de bewonerscommissie uit Breskens. Het concept is anders dan traditionele bouw. Het bijzondere is dat de betonfabriek van CascoTotaal in Terneuzen de woningen in slechts twee 3D-onderdelen samenstelt. Daarna gaan ze nagenoeg compleet afgewerkt op transport naar de bouwplaats in Oostburg en worden daar gemonteerd. Er wordt dus in ideale omstandigheden gewerkt met een optimale kwaliteit en met weinig overlast voor de omgeving. De montage vindt plaats na de bouwvak. Door de kapconstructie, die past bij de wederopbouwarchitectuur in Oostburg, zijn er nog werkzaamheden op de bouwplaats

in de Finlandstraat nodig. De oplevering is eind oktober 2016 voorzien.

MODERN

Op de plek waar nu de 18 nieuwe woningen komen, stonden eerst 24 huurwoningen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Deze waren

sterk gedateerd en zijn daarom gesloopt. Daarna lag het terrein een tijd braak, in afwachting van de plannen die achter de schermen werden gemaakt. Maar nu het eenmaal zo ver is, gaat het ook snel. De 18 prefab woningen die ontwikkeld worden, zijn modern en comfortabel. Daarnaast zijn het energiezuinige woningen. De realisatie van de woningen past binnen de visie en kerntaak van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen: het bieden van kwalitatief goede en betaalbare woningen aan diegenen die daarin niet zelf kunnen voorzien.



DE ZEEUWSE HUISKAMER NAAR NOORDWESTHOEK BRESKENS

De Zeeuwse Huiskamer gaat van start in de Noordwesthoek in Breskens om vragen rond wonen en langer zelfstandig wonen, die leven bij de gemeente Sluis, te helpen beantwoorden. Na eerder projecten in woningen en complete dorpen te hebben verricht, richt de Zeeuwse Huiskamer zich nu dus op een wijk. Een nieuwe insteek die weer vraagt om een nieuwe aanpak.

NOORDWESTHOEK

In de wijk wonen veel ouderen (80% van de inwoners is 65+) en er zijn veel eenpersoonshuishoudens. Daar is het huidige woningaanbod niet op ingericht. Het wordt op termijn dan ook aangepast om beter te kunnen voldoen aan de veranderende woonwensen van bewoners. Met het project de Zeeuwse Huiskamer luisteren we naar deze woonwensen.

VERHALEN VAN BEWONERS

Hier ligt de taak van de Zeeuwse

Huiskamer: onderzoek doen naar verbindingen in de wijk en wensen op het gebied van technologie en domotica. De Zeeuwse Huiskamer zoekt de bewoners op en gaat gesprekken aan. Een belangrijk onderdeel van de Zeeuwse Huiskamer is het verzamelen van verhalen en het genereren van bruikbare informatie uit die verhalen. Luisteren naar wat mensen vertellen én wat ze niet direct vertellen. Deze methode van denken vanuit de behoefte van de bewoners wordt dus ook in Breskens toegepast. Woongoed

Zeeuws-Vlaanderen stelt een woning in de Noordwesthoek in Breskens (Crijnssenlaan 16) beschikbaar die daarbij als thuisbasis voor de Zeeuwse Huiskamer gaat dienen. De voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels in volle gang.

WERKWIJZE DE ZEEUWSE HUISKAMER

De Zeeuwse Huiskamer ondersteunt Zeeuwse organisaties en Zeeuwen om gezamenlijk antwoorden te formuleren op urgente vragen over wonen, zorg en welzijn. Daarbij staat niet het aanbod centraal, maar de publieke vraag en behoefte. De Zeeuwse Huiskamer creëert een open innovatieruimte om innovaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn te versnellen. In samenwerking met zorgpartijen, maatschap-

ED EN NELLIE VAN DER LINDEN: "PLUIM VOOR WOONGOED EN AANNEMER"

Ze wonen heerlijk daar in hun huisje aan de Witte Leeuw, vlak achter woonzorgcentrum 't Verlaet in Westdorpe. Het is een rustig buurtje met flink wat groen voor de deur dat ze goed onderhouden. Ed van der Linden en echtgenote Nellie, hij is 69 en zij 71 jaar, hebben het naar hun zin in de seniorenwoning van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Nu er flink is gerenoveerd, is het huis nóg comfortabeler.

EEN NIEUWE KEUKEN, DOUCHE EN TOILET

Met gepaste trots laat het Westdorpse echtpaar de keuken zien. De nieuwe tegels en een handig keukenblok. "Het patroon en de kleuren van de tegels mochten we zelf kiezen", vertellen ze. Achter de keuken bevindt zich nog een bijkeuken. Nellie: "In goed overleg zijn de wasmachine en vaatwasser uit de keuken naar de bijkeuken verplaatst. Het betekent dat we in onze keuken meer ruimte kregen. Er is nu plaats voor een tafel en stoelen." Enthousiast zijn de twee ook over hun vernieuwde douche en toilet.

ENERGIEZUINIG

De woningen aan de Witte Leeuw zijn sinds de renovatie een stuk energiezuiniger. Ed: "Het dak is geïsoleerd en ook de spouwmuren en vloer zijn onder handen genomen. Dat merk je goed. We hoeven minder te stoken." Al eerder werden de huizen voorzien van dubbel glas.



pelijke organisaties, onderwijs, gespecialiseerde bedrijven en ervaringsdeskundige bewoners wordt een organisatie- en evaluatieproces opgezet.

De Zeeuwse Huiskamer is een initiatief van Economische Impuls Zeeland. Meer weten over de Zeeuwse Huiskamer? Kijk op www.dezeeuwsehuiskamer.nl. De Zeeuwse Huiskamer werkt in opdracht van de gemeente Sluis. Samenwerkingspartner is Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

DE RENOVATIE

Al met al nam de renovatie zo'n week of drie in beslag. Over de aannemer, Bouwbedrijf Risseeuw uit Axel, hebben ze niets dan lof. Dat geldt ook voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. "Opzichter Peter Thuy van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen informeerde ons heel goed. Hierdoor zagen we helemaal niet op tegen de renovatie", vertelt Nellie. Ze vindt het fijn dat men oog had voor praktische zaken. Een renovatie brengt immers overlast met zich mee voor de bewoners. "We kregen de sleutel van een leegstaande woning in de straat. Daar konden we ons douchen en gebruik maken van het toilet." Het echtpaar

.....
Ed: "Het dak is geïsoleerd en ook de spouwmuren en vloer zijn onder handen genomen. Dat merk je goed. We hoeven minder te stoken."
.....

Van der Linden woont inmiddels alweer een jaar of acht in de woning aan de Witte Leeuw. Daarvoor hadden Ed en Nellie een eigen woning in Westdorpe. "Omdat we veel reizen, verkochten we de woning." Ze wonen nu wat kleiner maar dat vinden ze geen enkel punt.

TEMPERATUUR

Het Westdorpse stel houdt van reizen. Een groot deel van het jaar, vanaf de herfst tot het voorjaar, trekken Ed en Nellie met hun camper

door Zuid-Europa. Het zuidelijk deel van Portugal is favoriet. Ze gaan van camperplaats naar camperplaats. Ed: "We blijven nergens langer dan twee weken staan." In de wintermaanden is de temperatuur aangenaam in Portugal. Tussentijds komen ze af en toe naar Nederland. Ed: "We merkten afgelopen winter direct dat het huis gerenoveerd was. De woning bleef veel beter op temperatuur." De twee genieten van het vrije leventje. Ze hebben lang genoeg gewerkt. Ed, opgegroeid in Vlissingen, streek in '68 neer in Zeeuws-Vlaanderen. In 1976 trouwde hij met Nellie, een Zeeuws-Vlaamse. Zij was kapster van beroep. Vijftien jaar lang had Nellie een eigen kapsalon aan de Langestraat in Hoek, Nellinge. Aan die naam zit een anekdote vast. Nellie: "Eigenlijk heette de salon Nel Line. Iedereen zei al snel Nellinge. Ik heb het maar zo gelaten." Ed was tot aan zijn pensionering werk-

zaam op de afdeling Financiën van de gemeente Terneuzen. Voorlopig hebben ze geen plannen om te verhuizen. "Hier hebben we alles wat we nodig hebben", zegt Ed.

HET RENOVATIEPROJECT

Het renovatieproject in de Witte Leeuw startte na de bouwvak 2015. In totaal renoveerde Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zeventien seniorenwoningen. In januari leverde Bouwbedrijf Risseeuw de laatste woning op.



Zomerpuzzel

HORIZONTAAL

1 Niet zonnige kant 6 kampeermiddel 12 tussen heet en koud
 14 nachtjapon 15 nummer (afk.)
 17 Nikkel (symbool) 18 ik 20 bijwoord 21 familielid 22 hevig verlangend 25 draagbaar zonnescherm
 28 eilandengroep 29 ruimte gevuld met mensen 31 lichaamsdeel
 32 spel 33 zilver (symbool) 35 plezier
 36 uitroep van verrassing 37 lidwoord 38 zintuigen 40 spits uiteinde
 42 familielid (afk.) 43 bouwterrein
 44 voorzetsel 46 klein vlekje 48 artikel 51 Bijbelboek (afk.) 53 hoofdstuk (afk.) 54 windrichting (afk.) 56 en meer (afk.) 57 Verenigde Staten (afk.) 58 deel van een bergmeubel
 60 gewas 62 jongensnaam 64 onderorde (plantkunde) 66 zwijgend (muziekterm) 68 voorzetsel 69 koning, keizer 70 stapel 72 lage rivierstand (afk.) 73 kleine afgelegen eilanden behorend tot de vs (in internetadres) 74 hooivork 76 jongensnaam 78 overzicht van de inhoud van een site 79 beschenken.

VERTICAAL

1 Schoeisel 2 inhoudsmaat (afk.)
 3 aanzetting 4 munt 5 bezittelijk voornaamwoord 7 slee 8 stuur van een schip 9 stamvader 10 van een (afk.) 11 naaigereedschappen
 13 boerengereedschap 16 natuursteen 18 insecteneter 19 automerk 21 deel van het gezicht 23 ruimtelijke ordening (afk.) 24 belasting (afk.) 26 arrestatieteam (afk.) 27 bridgeterm (afk.) 30 zonnige zijde 34 werkelijk zo-zijnde 36 overmatige warmte 38 honderd gram 39 niet echt 40 lijn waarmee een schip wordt vastgelegd 41 jongensnaam 45 temperatuur schaal 47 systeem van denkbeelden 49 zaniken 50 ijsverkoper 52 bos- en veldgod der Romeinen 54 luizenei 55 mallejan 57 Indische taal, gesproken in Pakistan 59 decibel (afk.) 60 na dato (afk.) 61 muziknoot 63 meisjesnaam 65 kledingaccessoir 67 muze van de geschiedenis 71 klaar 74 Bijbelboek Ruth (afk.) 75 vogel 76 public relations 77 te koop.

1		2	3	4	5			6	7	8	9	10		11
		12						13		14				
15	16		17				18		19		20		21	
22		23			24			25	26				27	
28					29		30				31			
32			33	34		35				36			37	
		38			39				40			41		
	42			43								44		
45		46	47						48		49			50
51	52		53			54		55		56			57	
58		59			60				61		62	63		
64				65				66		67				
68			69			70	71			72			73	
		74			75				76			77		
78								79						

© www.ruiterpuzzel.nl

42	38	11	17	51	78	6	31	50	54	30	19	39	22	20
65	8	49	34	56	11	21	3	9	75	47	18	51	54	43
55	49	1	66	50	17									

PRIJSWINNAARS

De oplossing van de paaspuzzel uit het vorige nummer was **'Hij heeft het zo druk als de kippen voor Pasen'**. Veel mensen losten de puzzel op. Uit de inzendingen trok de redactiecommissie de volgende prijswinnaars:

De eerste prijs: De heer, mevrouw C. Mahu uit Sint-Jansteen
 De tweede prijs: De heer, mevrouw P. Eeman uit Terneuzen
 De derde prijs: Mevrouw S.A. van Hanegem uit Aardenburg

De prijswinnaars ontvingen inmiddels een VVV-cadeaubon.

WEET U DE OPLOSSING VAN DE ZOMERPUZZEL?

De oplossing van deze puzzel kunt u inzenden tot 29 augustus 2016 naar:

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen
 T.a.v. de redactiecommissie
 Postbus 269
 4530 AG Terneuzen

Of per e-mail naar: info@woongoedzvl.nl
 tevens t.a.v. de redactiecommissie.