

Prestatieafspraken 2020

gemeente Terneuzen



Versiebeheer

Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	28-10-2019	Initiële versie
0.2	Concept	22-11-2019	Aanpassingen verwerkt n.a.v. ambtelijk overleg met gemeente Terneuzen d.d. 4-11-2019.
0.3	Concept	03-12-2019	Aanpassingen verwerkt n.a.v. ambtelijk overleg met gemeente Terneuzen d.d. 29-11-2019.
1.0	Definitief	04-12-2019	Definitieve versie.

Inhoud

1	Prestatieafspraken 2020.....	4
	Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen	10
	Bijlage: Bod Clavis	34

1 Prestatieafspraken 2020

Op 21 juni 2019 hebben de corporaties, Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Clavis, hun bod op de woonvisie van de gemeente Terneuzen aangeboden. Daarbij hebben ze hun huurdersorganisaties en de gemeente Terneuzen uitgenodigd om in overleg te treden, teneinde afspraken te maken over de uitvoering van het in de gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid in ten minste het kalenderjaar 2020. Dit heeft geleid tot de volgende uitvoeringsgerichte prestatieafspraken voor het jaar 2020.

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2020 in de gemeente Terneuzen 2.491 huurwoningen in bezit t.o.v. 2.535 in 2019 (peildatum 21 juni 2019). Dit is een vermindering van 44 woningen. 5 woningen staan gepland om te verkopen in 2020, 48 woningen worden gesloopt, 9 woningen worden nieuw gebouwd. Daarnaast staat voor 2020 de verkoop van 2 kavels in Axel en 2 kavels in Zuiddorpe gepland. Hierbij blijft het woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor de primaire doelgroep.

Eind 2020 zal Clavis in Terneuzen en Sluiskil 2.398 wooneenheden in bezit hebben ten opzichte van 2.449 in 2019. Er staat gepland dat er 17 woningen worden verkocht. Er wordt geen sloop van woningen voorzien in 2020. Clavis zal in 2020 22 nieuwbouwwoningen opleveren: Nieuwstraat Zuid (10) en Madame Curie (12).

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft een totaal voorzien voor 2020 van € 659.635 aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen. Hiertoe behoort een bijdrage van 30 duizend euro aan Buurtbemiddeling voor de gemeente Terneuzen.

Voor woonomgeving en leefbaarheid heeft Clavis een bedrag voorzien van € 800.000. Een specificatie van de voorziene uitgaven is opgenomen in tabel 2.

	Prognose 2020
Leefbaarheidsfonds	10.220
Leefbaarheid wijken	74.095
Buurtbemiddeling	61.320
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	514.000
	659.635

Tabel 1: uitgaven leefbaarheid Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

Prognose kosten leefbaarheid Clavis 2020	
Vastgoedverbeteringen	€ 136.000
Leefbaarheid in de wijken	€ 244.000
Buurtbemiddeling	€ 30.000
Personele lasten	€ 390.000
	€ 800.000

Tabel 2: uitgaven leefbaarheid Clavis

In samenspraak met de gemeente komt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen tot invulling van haar slooplocaties in het kader van hun ruimtelijke strategie "Gaten Kaas". In overleg met de gemeente zullen voor 2020 projecten benoemd worden waarvoor we in gezamenlijkheid tot de juiste keuzes komen.

Clavis heeft samen met de gemeente een onderzoek laten verrichten naar de leefbaarheid en toekomst van de Veste. Clavis en de gemeente zullen een gezamenlijke inspanning leveren om de aanbevelingen uit het rapport te realiseren. Clavis neemt het opknappen van het gebouw (schil en woningen) voor haar rekening. Hiermee is in 2019 gestart en zal in 2020 afgerond worden. De gemeente zal m.b.t. welzijnsactiviteiten en de directe omgeving (opstelplaats containers, groenvoorziening) haar rol bezien.

Clavis is in samenwerking met de gemeente in het najaar van 2019 gestart met het sloop/nieuwbouwproject Nieuwstraat Zuid. Deze ontwikkeling in de binnenstad staat niet op zich. Clavis en de gemeente investeren hier in de leefbaarheid van de binnenstad. Als er verder niets gebeurt, blijft deze ontwikkeling een op zich staande ontwikkeling en zal de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van het wonen in de binnenstad niet verbeteren. De gemeente is in dit verband in overleg met belanghebbenden (o.a. initiatiefnemers, eigenaren) reeds bezig met het initiëren van visies voor delen van de binnenstad. In 2020 wordt er tenminste één visie voor een (deel van) de binnenstad gemaakt.

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

Ten behoeve van herstructureringsplannen in Axel, Philippine en Sas van Gent, staat gepland dat Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 12 particuliere woningen aankoopt die vervolgens worden gesloopt.

Clavis legt voor dit thema komend jaar geen afspraken vast, aangezien dit in 2020 niet aan de orde zal zijn.

Door de Woningwet mogen de corporaties geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen. Bij complexgewijs onderhoud bieden beide corporaties aan particuliere woningeigenaren de mogelijkheid aan om mee te doen. Dit gebeurt dan in rechtstreeks contact tussen de aannemer en bewoner.

Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen investeert in 2020 € 3,8 miljoen in de kwaliteit van haar bestaande woningvoorraad in de gemeente Terneuzen. Ze investeert voor € 1,7 miljoen (aangegane verplichtingen) in nieuwbouw in de gemeente Terneuzen. Daarnaast investeert ze € 3,4 miljoen in het verduurzamen van haar bezit in Zeeuws-Vlaanderen, waarbij het doel is om een gemiddeld energielabel B te behalen in 2020.

Clavis investeert in 2020 :

- Onderhoud (reparatie, mutatie, contract en planmatig onderhoud): 6 mio
- Investerings (verbeteringen/duurzaamheid): 6,3 mio
- Nieuwbouw (Nieuwstraat Zuid, Madame Curiehof, Van Cantfortstraat) : 2,3 mio

Het totaal komt uit op €14,6 miljoen. Hiermee realiseert Clavis vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid de verduurzaming van haar bezit. Hiermee wordt er fors geïnvesteerd in de Veste in het kader van betaalbare woningen voor ouderen. Clavis wil naar een gemiddeld B label voor haar woningbezit in 2021. Investeringsbeslissingen voor energetische

maatregelen worden genomen tegen de achtergrond van het einddoel namelijk Co2-neutraal in 2050.

Als het gaat over het huisvesten van bijzondere doelgroepen, waaronder wonen en zorg, dan huisvesten de corporaties verschillende doelgroepen in samenwerking met verschillende zorginstellingen in 2020 (ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen, Zeeuwse Gronden, Emergis, SVRZ, TragelZorg, Leger des Heils, Juvent).

Kernthema 4: kansen grijpen.

Om verkoopkansen te vergroten, werkt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of biedt ze woningen aan als KLUS-woning.

Arbeidsmigranten en statushouders worden door de corporaties in hun reguliere (leegstaande) huurwoningen gehuisvest.

Waar Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een vraag krijgt tot het plaatsen van Tiny Houses zal ze in gezamenlijkheid met de gemeente Terneuzen hierin optrekken en gezamenlijk tot een akkoord komen.

In 2020 zal Clavis tenminste 2 wijkvisies opstellen en hierbij ook de afstemming met de gemeente zoeken.

Kernthema 5: naar een realistische woningbouwproductie.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen komt vanuit haar Wensportefeuille en Kernenstrategie tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 2.491 huurwoningen in de gemeente Terneuzen in 2020 (peildatum 21 juni 2019).

In 2019 is Woongoed Zeeuws-Vlaanderen begonnen met het herijken van haar Wensportefeuille. Dit doet ze elke drie jaar. Ze doet dat op basis van demografische prognoses opgesteld door RIGO, interne gegevens en data-inzichten door Eiffel (op basis van Big Data). Tevens wordt input opgehaald bij stakeholders, zoals huurdersorganisatie en stads- en dorpsraden. De definitieve versie zal in 2020 gereed zijn.

Clavis komt vanuit haar in 2019 herijkte portefeuilleplan en op basis van het RIGO woningbehoefte onderzoek tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. In 2020 start Clavis met de bouw van de woningen in de Van Cantfortstraat. Komend jaar zal de nieuwbouw Nieuwstraat Zuid worden opgeleverd.

Projectstrategieën vanuit de Wensportefeuille van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en de portefeuillestrategie van Clavis, als het gaat om (ver)bouw, sloop-beheer, sloop-verkoop, verkoop, aankoop en sloop-nieuwbouw, worden met de gemeente besproken. Volkshuisvestelijke argumenten zijn van doorslaggevende betekenis bij het maken van de juiste keuzes.

Om te komen tot de gewenste verdere verdieping en verbreding van de prestatieafspraken is met de corporaties afgesproken dat bij het opstellen van de prestatieafspraken jaarlijks thema's worden benoemd die in gezamenlijkheid uitgewerkt zullen gaan worden. Hierover worden dan afspraken gemaakt. De prestatiethema's van voorgaande jaren worden in het jaar daarop geëvalueerd. Voor 2019 is afgesproken de thema's "wonen en zorg", "jongerenhuisvesting" en "beheer van openbare ruimten" te benoemen, uit te werken en hierover afspraken te maken.

Daarnaast benoemen we onderstaande thema's die we vanaf 2020 in gezamenlijkheid oppakken en uitwerken:

- binnenstad Terneuzen (maar ook oude voorraad overige kernen);
- strategisch voorraadbeheer corporaties;
- (ver)koopbeleid corporaties;
- vervolg gatenkaas;
- aanpak verwaarloosde woningen en tuinen;
- gezamenlijke communicatie, plan van aanpak op wijk-, dorpsniveau;
- rol corporaties inzake huisvesting arbeidsmigranten;
- duurzaamheid, RES, warmtevisies (de corporaties willen hierover een tweemaandelijks overleg met de gemeente om hun plannen te kunnen aansluiten op de vast te stellen warmtevisie)

Thema's:

Wonen en zorg.

De gemeente en de corporaties hebben in dit kader de problematiek m.b.t de (regie)rol rondom de aanpak van verwarde personen opgepakt. Daartoe is door de gemeenten een plan "Buiten de lijnen, Integraal persoonsgerichte aanpak voor mensen in een sociaal-maatschappelijk kwetsbare positie" opgesteld. Dit plan geeft richting aan de aanpak voor personen met verward gedrag en de bredere doelgroep kwetsbare personen die door omstandigheden in een sociaal-maatschappelijk kwetsbare positie terecht zijn gekomen. De lokale regiefunctie van de aanpak ligt hierbij bij de gemeente.

Op 11 juni 2018 is door organisaties, waaronder Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, actief in wonen en zorg in Zeeuws-Vlaanderen een brief aangeboden aan de colleges van B&W van de drie gemeenten. Hierin hebben ze een dringende oproep gedaan aan de gemeenten om prioriteit te geven aan het komen tot een gezamenlijke visie op zorg en wonen in Zeeuws-Vlaanderen. In de eerste helft van 2019 zijn er meerdere bijeenkomsten geweest om te komen tot het vaststellen van de toekomstige samenwerkingsagenda, het tijdpad en de vervolgsafspraken. In dit proces werken de corporaties en de gemeente Terneuzen actief samen.

In juli 2019 is het Actieprogramma 'Weer thuis' opgestart. In de regio Zeeuws-Vlaanderen zullen in de eerste helft van 2020 door de gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen afspraken gemaakt worden over de uitstroom van personen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen die toe zijn aan zelfstandig wonen. Als aanzet is op 16 september 2019 de Verklaring van Deelname Actieprogramma Weer Thuis door de gemeente, Clavis en zorginstellingen ondertekend. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zal hierbij op een later moment aanhaken.

Jongerenhuisvesting.

De corporaties in Zeeuws-Vlaanderen hebben in 2018 onderzoek laten doen naar de behoefte aan starterswoningen. Dit onderzoek werd uitgevoerd door Companen. Daarbij ging het de corporaties niet alleen om starters, maar ook om jonge doorstromers op de woningmarkt. Om een compleet beeld te vormen, richtte het onderzoek zich op zowel de huur- als de koopmarkt. In het eindrapport, wat medio 2019 is aangeleverd, staat beschreven dat er "vanuit dit onderzoek geen indicaties zijn dat jongeren onvoldoende aanbod komen op de markt voor sociale huurwoningen". Dit is voor de corporaties aanleiding geweest om geen extra woningen beschikbaar te maken voor jongeren.

Beheer van openbare ruimten.

Dit thema werken de corporaties, hun huurdersorganisaties en de gemeente in de eerste helft van 2020 verder uit en zullen dit vertalen naar prestatieafspraken voor 2021.

De corporaties en gemeente plegen veel inzet op het beheer van de openbare ruimte. De corporaties doen dat ook waar het gaat om voortuinen, achtertuinen en achterpaden. In het kader van de leefbaarheid zullen de gemeente en de corporaties over dit thema met elkaar nadere afspraken maken.

Overige thema's.

Vanaf 2020 werken de corporaties, hun huurdersorganisaties en de gemeente een aantal thema's verder uit en zullen dit vertalen naar prestatieafspraken voor 2021 en komende jaren.

De gemeente is betrokken bij het opstellen van een regionale woonvisie voor Zeeuws-Vlaanderen. Hieruit stelt ze een uitvoeringsprogramma op. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zullen in gezamenlijkheid de benoemde thema's die hiermee samenhangen begin 2020 oppakken. Dit zijn:

- binnenstad Terneuzen (maar ook oude voorraad overige kernen);
- strategisch voorraadbeheer corporaties;
- (ver)koopbeleid corporaties;
- vervolg gatenkaas;
- aanpak verwaarloosde woningen en tuinen.

Daarna worden de volgende thema's uitgewerkt:

- gezamenlijke communicatie, plan van aanpak op wijk-, dorpsniveau;
- rol corporaties inzake huisvesting arbeidsmigranten;
- duurzaamheid, RES, warmtevisies;
- afspraken naar aanleiding van te plannen gesprekken financiële situatie corporaties.

De corporaties en de gemeente zullen de voortgang van de prestatieafspraken agenderen voor het kwartaaloverleg.

Deze afspraken zijn bekrachtigd op 5 december 2019 te Terneuzen.

Namens de gemeente Terneuzen,
F.O. van Hulle

Namens Stichting Clavis,
R. Karel

Namens Stichting Bewonersraad Clavis,
J. Maas

Namens Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen,
R.J.A. van Dijk

Namens Stichting Huurdersbelangen Woongoed Zeeuws-Vlaanderen,
P.L.J. Kienhuis

Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen



Bod woonvisie
gemeente Terneuzen

Versiebeheer

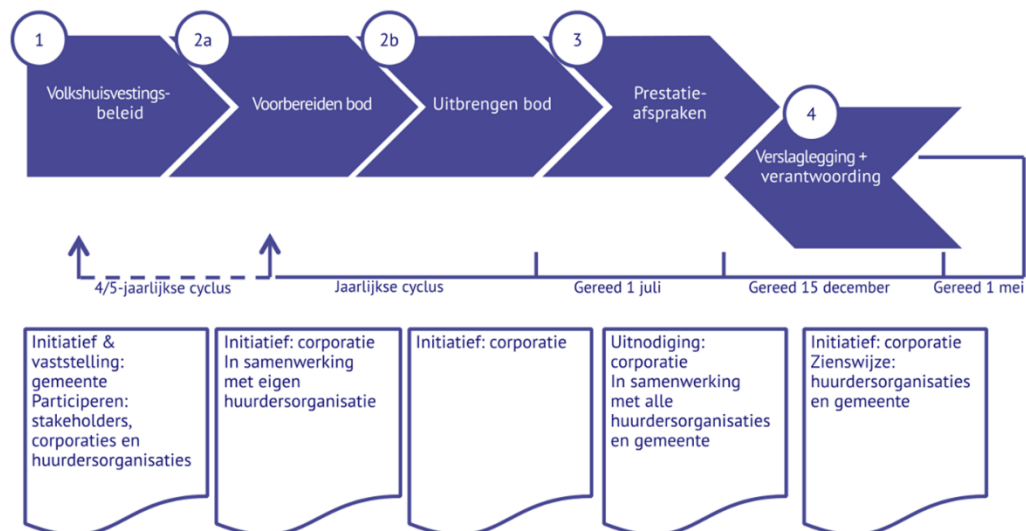
Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	14-05-2019	Initiële versie
0.2	Concept	03-06-2019	Aanpassingen verwerkt n.a.v. eerste ambtelijk overleg gemeente Terneuzen dd. 17-05-2019.
0.3	Concept	11-06-2019	Aanpassingen verwerkt n.a.v. tweede ambtelijk overleg gemeente Terneuzen dd. 06-06-2019.
0.4	Concept	18-06-2019	Aanpassingen verwerkt MT Woongoed ZVL n.a.v. voorbereiding bestuurlijk overleg gemeente Terneuzen dd. 13-06-2019.
1.0	Definitief	25-06-2019	Definitieve versie.

Inhoud

1	Inleiding.....	4
2	Taakafbakening.....	5
3	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep.....	9
3.1	Ons woningbezit.....	9
3.2	Betaalbaarheid.....	9
3.3	Beschikbaarheid.....	10
4	Transformatie woningbezit.....	11
4.1	Verkoop en liberalisatie van woningen.....	11
4.2	Slopen van woningen.....	13
4.3	Nieuwbouw en aankoop van woningen en/of bouwlocaties.....	13
5	Kwaliteit en duurzaamheid van woningen.....	14
5.1	Kwaliteit.....	14
5.2	Asbestsanering.....	16
5.3	Duurzaamheid.....	16
6	Huisvesting van specifieke doelgroepen.....	18
6.1	Urgente doelgroepen.....	18
6.2	Wonen en zorg.....	18
6.3	Arbeidsmigranten.....	19
7	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.....	19
7.1	Strategie per kern.....	19
7.2	Schuldhulpverlening.....	20
7.3	Buurtbemiddeling.....	20
7.4	Bijzondere doelgroepen.....	21
7.4.1	Verwarde personen.....	21
7.4.2	Kwetsbare jongeren.....	22
7.5	Sociaal isolement.....	22
8	Financiële kengetallen.....	22
9	Investeringen.....	23
10	Evaluatie bod.....	23
11	Uit te werken thema's.....	23
12	Strategische prestatieafspraken.....	24
13	Samenvattend: Bod 2020.....	24

2 Inleiding

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht geworden. Kern is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun verankering krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. De exacte bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid komt in samenwerking tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente tot stand. Woningcorporaties dienen naar redelijkheid bij te dragen aan de gemeentelijke woonvisie. Daartoe doet de corporatie op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering een voorstel van haar bijdrage aan de gemeente. Dit bod gaat vergezeld van een financiële onderbouwing wat inzicht geeft in de investeringsruimte die de corporatie heeft. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en de huurdersorganisatie(s) dienen op 1 juli te beschikken over het bod (artikel 44, lid 1, Woningwet) samen met de uitnodiging van de corporatie tot het maken van prestatieafspraken. In de Woningwet, artikel 44a, is ook de termijn vastgesteld waarin partijen ieder jaar tot overeenstemming moeten komen over de prestatieafspraken; dit is voor 15 december.



Figuur 2-1 De cyclus: van woonvisie tot prestatieafspraken

De op 1 juli 2014 vastgestelde regionale woonvisie "Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020" en het hieraan gekoppelde Uitvoeringsprogramma Wonen vormt het volkshuisvestelijk beleidskader voor de gemeente Terneuzen. In het kader van de prestatieafspraken voor de periode 2020-2024 doet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hierbij een voorstel voor haar bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid. Voor het jaar 2020 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2021-2024 is het voorstel globaler. Huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen is vooraf betrokken bij de inhoud van dit voorstel. Tevens is vooraf, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau, overleg geweest met de gemeente Terneuzen over inhoud en vorm van dit voorstel. We zien dit bod als basis om tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken te komen.

In 2019 worden de resultaten bekend gemaakt van een demografisch onderzoek en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. Dit onderzoek is uitgevoerd door RIGO in opdracht van de drie Zeeuws-Vlaamse woningcorporaties en de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten. Daarnaast vindt er in 2019 een kwalitatief onderzoek plaats naar de woningbehoefte in Zeeland. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door STEC in opdracht van de provincie Zeeland. Als de bevindingen uit beide onderzoeken duidelijk zijn zal de gemeente Terneuzen een nieuw volkshuisvestelijk beleid opstellen.

3 Taakafbakening

Corporaties dienen zich volgens de Woningwet te beperken tot hun kerntaak; het passend huisvesten van de doelgroep. In het verlengde hiervan zijn een aantal activiteiten toegestaan op het gebied van leefbaarheid en het gebied van zorg & welzijn / maatschappelijk vastgoed. De bijdrage van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid beperkt zich daarom tot de activiteiten binnen het taakveld van de corporaties en de gekozen richting van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in het ondernemingsplan 2018 t/m 2022 "Middenin de maatschappij".

Daarnaast heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in 2013 haar wensportefeuille opgesteld. In 2016 hebben we de driejaarlijkse herijking van deze strategische wensportefeuille afgerond. Die geeft een doorkijk tot 2030, wat de gewenste voorraad is van het woningbestand per kern rekening houdend met de veranderende demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. RIGO heeft in opdracht van de drie Zeeuws-Vlaamse corporaties het rapport "Opgaven voor de toekomst" opgesteld. De bevindingen uit dit rapport is op 21 oktober 2015 gepresenteerd aan bestuurlijke vertegenwoordigers van de provincie Zeeland en de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten. Met dit rapport geven de corporaties inzicht in hetgeen als basis wordt gehanteerd voor hun strategisch vastgoedbeleid. In 2019 herijken we de wensportefeuille weer.

Tevens heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in 2014 een kernenstrategie opgesteld. Per kern beschreven we de taakvelden wonen, zorg & welzijn en leefbaarheid en de rol die wij daarbij op ons willen nemen. Daarbij maken we onderscheid tussen activiteiten die wij altijd, onder bepaalde voorwaarden of nooit zullen uitvoeren. Met de kernenstrategie kunnen we verantwoorde keuzes maken die transparant zijn voor zowel de interne als externe belanghouders. Het biedt ons de mogelijkheid om lokaal maatwerk te bieden bij onze dienstverlening. Deze strategie vormt het vertrekpunt om met de belanghouders samen te werken aan een leefbaar Zeeuws-Vlaanderen.

Een overzicht van onze strategische documenten en de samenhang hiertussen is te vinden in Figuur 2-1 op pagina 7, waarin ook ons duurzaamheidsbeleid is opgenomen.

Het bod is opgebouwd naar de thema's in artikel 39 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De onderstreepte thema's zijn de door de Minister benoemde Prioriteiten Volkshuisvesting¹.

1. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
2. Verkoop en liberalisatie van woningen
3. Nieuwbouw en aankoop van woningen
4. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen (energiezuinige voorraad)
5. Huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder:
 - urgente doelgroepen
 - wonen met zorg en ouderenhuisvesting
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

¹ Brief minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok, dd. 22 juni 2015, betreffende de Prioriteiten volkshuisvesting (kenmerk 2015-0000301642)

Wettelijke kaders woningcorporaties:

- ⇒ Woningwet 2015 (Ww)
- ⇒ Besluit toegelaten instelling Volkshuisvesting 2015 (BTIV, AMVB)
- ⇒ Ministeriële regelingen (MR)

Strategische documenten Woongood Zeeuws-Vlaanderen

	Ondernemingsplan 2018 - 2022 <i>Midden in de maatschappij</i> <i>Regionale aanpak met lef voor lokaal maatwerk</i>	Wensportefeuille 2016-2030	Plan Duurzaamheid 2015-2020	Kernenstrategie
Totstandkoming	Studie: <ul style="list-style-type: none"> • Omgevingsanalyse • Analyse organisatie • Sectorafspraken Consultatie: <ul style="list-style-type: none"> • Medewerkers • Maatschappelijke Adviesraad • Stichting Huurdersbelangen • Overige stakeholders 	Studie: <ul style="list-style-type: none"> • Woningmarktonderzoeken • Woningmarktanalyses • Onderhoudsstaat woningen • Energielabels woningen • Rigo-rapportage • Big data –analyse Consultatie: <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten • Maatschappelijke Adviesraad • Stichting Huurdersbelangen • Collega corporaties 	<ul style="list-style-type: none"> • Sectorafspraken op gebied van verduurzamen woningen • Ambitie van gemeenten • Wens om op woonlasten te sturen • Consultatie Maatschappelijke Adviesraad en Stichting Huurdersbelangen 	<ul style="list-style-type: none"> • Programma van eisen getoetst bij Maatschappelijke Adviesraad, Stichting Huurdersbelangen, Commissie Wonen (3 gemeenten) en collega corporaties • Bureaustudie • Brainstormsessie medewerkers Consultatie: <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten • Stads- en dorpsraden • Maatschappelijke Adviesraad • Stichting Huurdersbelangen
Status	Vastgesteld door WGZVL 2018	Vastgesteld door WGZVL eind 2016	Vastgesteld door WGZVL begin 2015	Vastgesteld door WGZVL 2016
Inhoud	Beschrijving van de koers die WGZVL wil volgen uitgewerkt in vijf hoofdthema's: <ul style="list-style-type: none"> • Voldoende en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroep • Duurzame woningvoorraad • Grip op woonlasten • Dienstverlening en sociaal beheer • Organisatie en samenwerking 	Per kern op woningniveau bepaald hoe om te gaan met bezit: <ul style="list-style-type: none"> • Door exploiteren • Renoveren • Verkoop • Sloop • Nieuwbouw 	<ul style="list-style-type: none"> • Alle bestaande woningen in 2020 naar gemiddeld label B. • Nieuwbouw minimaal volgens normen Bouwbesluit • Investerings niet doorberekenen in huurprijs 	Per kern is beschreven welke rol WGZVL wil innemen op het gebied van wonen, zorg- en welzijn en leefbaarheid.
Vervolg	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks voortgang- en omgevingsanalyse (ontwikkelingen die van invloed zijn op doelstellingen ondernemingsplan) • Jaarlijks vertaling naar jaarplan en jaarbegroting • Na vier jaar nieuw plan opstellen 	<ul style="list-style-type: none"> • Herijking elke drie jaar, start herijking in 2019. • Bij de start van elk project worden de uitgangspunten opnieuw beoordeeld. 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeren geplande maatregelen • Methode ontwikkelen om realisatie van de ambitie meetbaar en zichtbaar te maken voor huurders en stakeholders • Actualiseren duurzaamheidsbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeringsafspraken jaarlijks verankeren in de prestatieafspraken met de gemeenten • Herziening kernenstrategie na herijking wensportefeuille, ..

Verankeren in de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeenten

Figuur 3-1 Strategische documenten

De op 1 juli 2014 vastgestelde regionale woonvisie "Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020" en het hieraan gekoppelde Uitvoeringsprogramma Wonen vormt het volkshuisvestelijk beleidskader voor de gemeente Terneuzen. Hierop doen we in dit document een bod.

In de woonvisie zijn 5 kernthema's benoemd:

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

Kernthema 4: kansen grijpen.

Kernthema 5: naar een realistische woningbouwproductie.

Deze kernthema's komen terug in het voorliggende bod.

Kernthema 1. We vullen de herstructurering- en sloopambitie nader in onder hoofdstuk 5 *Transformatie woningbezit*, wat dat betekent voor ons woningbezit en voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor onze doelgroep staat in hoofdstuk 4 *Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep* nader uitgewerkt.

Ons bod met betrekking tot de woonomgeving onder kernthema 1 komt terug in hoofdstuk 8 *Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed*.

Kernthema 2. Wij pakken de bestaande particuliere woningvoorraad aan waar het gaat om sloopopgaves waarvoor we particuliere woningen aankopen. Dit wordt uitgewerkt in paragraaf 5.3 *Nieuwbouw en aankoop van woningen*.

Kernthema 3. Het bod op kernthema 3 wordt beschreven onder hoofdstuk 6 *Kwaliteit en duurzaamheid van woningen* en onder hoofdstuk 0 *De gemeente participeert in de Sectortafel: Gebouwde Omgeving* om te komen tot een Regionale Energie Strategie. Dit vloeit voort uit het Zeeuwse Energieakkoord. Hieruit vloeit een transitievisie warmte per gemeente uit. Hierop kan de corporatie haar energiebeleid afstemmen.

Nieuwbouwwoningen die Woongoed ZVL realiseert, zijn Nul-op-de-meter woningen die gasloos zijn. Hiermee bouwen we duurzame CO₂-neutrale woningen. Huisvesting van specifieke doelgroepen waar we ingaan op het thema uit de woonvisie "We zetten actief in op wonen en zorg, met onze partners in het veld".

Kernthema 4 wordt aangestipt onder 5.1 *Verkoop en liberalisatie van woningen* als het gaat over KLUS-woningen. Het huisvesten van statushouders en arbeidsmigranten komt terug in hoofdstuk 0.

Kernthema 5 komt tevens aan bod in hoofdstuk 5 *Transformatie woningbezit*.

Omdat de woonvisie van de gemeente globaal van aard is en niet concreet ingaat op de thema's die volgens de Woningwet belicht moeten worden in het bod is het wenselijk dat de gemeente Terneuzen een concrete volkshuisvestelijke beleidsvisie opstelt.

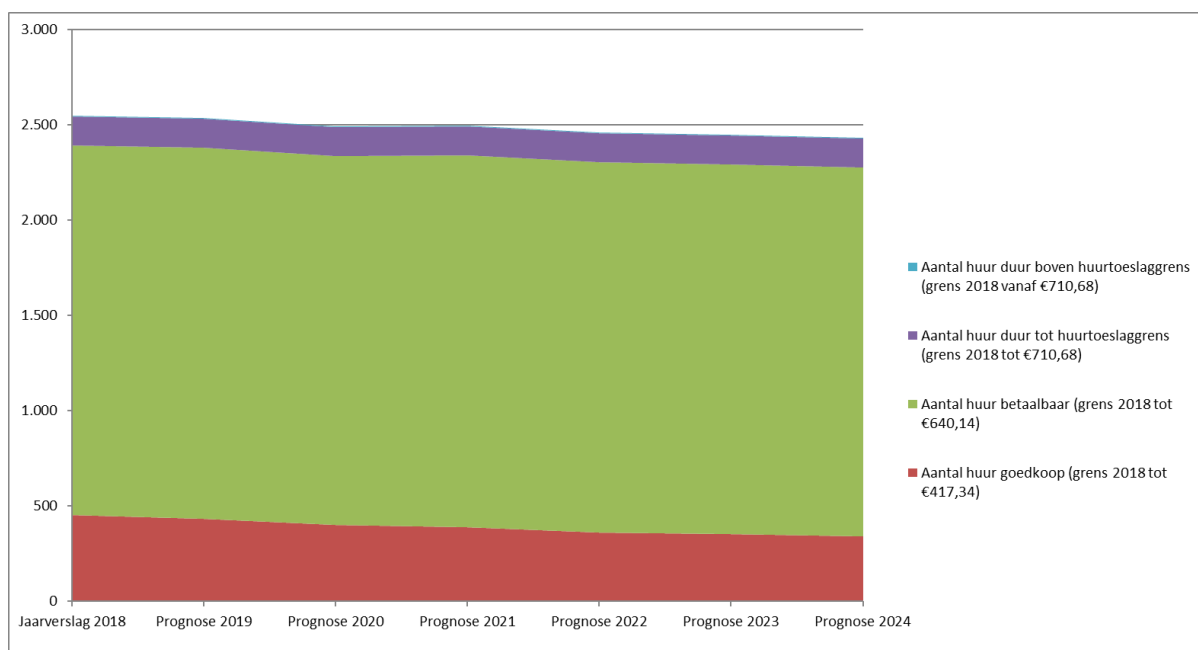
De gemeente Terneuzen is in 2016 begonnen met het opstellen van kernprofielen. Deze kernprofielen geven een beschrijving van 11 kernen in de gemeente en gaan daarbij in op specifieke kenmerken op het gebied van demografie, wonen, bouwplannen en mogelijkheden. Elk kernprofiel wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen. Deze profielen zijn een welkome aanvulling op de Woonvisie en zullen meegenomen worden in

het bod. Omdat de kernprofielen op het moment van het opstellen van dit bod worden herzien, kunnen we hier nog niet concreet op ingaan. Het is het een opsomming van kengetallen en er mist een concrete visie per kern waar we als corporatie een bod op kunnen doen. De kernprofielen zijn in 2017 vastgesteld. Ze worden jaarlijks geactualiseerd. In mei 2018 zijn ze voor het eerst geüpdatet. Om een zuivere weergave van de cijfers te bewerkstelligen en om er geen waarde oordeel aan toe te kennen zijn de conclusies en aanbevelingen achterwege gelaten.

4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

4.1 Ons woningbezit

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen exploiteert 2.548 woningen in de gemeente Terneuzen. Naast huurwoningen exploiteren we ook een aantal bijzondere (woon)eenheden zoals maatschappelijk vastgoed, commerciële ruimten en garages.



Figuur 4-1 Huurontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Jaarverslag 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Aantal huur goedkoop (grens 2018 tot €417,34)	451	433	401	389	361	353	341
Aantal huur betaalbaar (grens 2018 tot €640,14)	1.941	1.946	1.934	1.950	1.943	1.940	1.935
Aantal huur duur tot huurtoeslaggrens (grens 2018 tot €710,68)	153	153	153	153	153	153	153
Aantal huur duur boven huurtoeslaggrens (grens 2018 vanaf €710,68)	3	3	3	3	3	3	3
Totaal aantal huurwoonegelegenheden per (prognose)jaar	2.548	2.535	2.491	2.495	2.460	2.449	2.432
Aantal garages	74	74	74	74	74	74	74
Aantal maatschappelijk vastgoed	22	22	22	22	22	22	22
Aantal bedrijfsruimten/winkels	5	5	5	5	5	5	5
Aantal overig bezit	0	0	0	0	0	0	0
Totaal bezit verhuureenheden per (prognose)jaar	2.649	2.636	2.592	2.596	2.561	2.550	2.533

Tabel 4-1 Ontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (bron: Jaarverslag 2018 en Dpi 2018)

4.2 Betaalbaarheid

We willen er voor waken dat de woonlasten van onze kwetsbare doelgroepen uit de pas lopen. Daartoe stelden we eind 2015 het huurbeleid op als onderdeel van ons woonlastenbeleid. Doelstelling van het huurbeleid is voldoende betaalbare woningen te kunnen bieden aan onze doelgroepen met een reële prijs-/kwaliteitverhouding. Daarbij is voldoende investeringsruimte gegarandeerd om ook in de toekomst onze volkshuisvestelijke opgave te kunnen realiseren. In het huurbeleid beschrijven we hoe de huurprijs van de woningen wordt bepaald. Vanaf 2016 bepalen we bij nieuwe verhuringen een objectieve, marktconforme adviesprijs op 70 procent van de maximaal redelijke huur volgens het

woningwaarderingstelsel. Bij nieuwe verhuringen bieden we de woning aan voor een huurprijs die maximaal 651 euro bedraagt, of 607 euro (prijsspeil 2019) voor woningen die zijn bestemd voor één- of tweepersoonshuishoudens. Daarvan wijken we af als de huurder een inkomen boven de 42.436 Euro (prijsspeil 2019) heeft en de kwaliteit van de woning een hogere huur rechtvaardigt. Zo houden we onze woningen beschikbaar en bereikbaar voor onze primaire doelgroep.

De woonlasten voor onze huurders zullen worden gedrukt door ons duurzaamheidsbeleid. We leggen zonnepanelen op woningen met de hoogste huurlasten. Ieder jaar (tot en met einde duurzaamheidsbeleidsplan 2020) voorzien we minimaal 300 woningen in Zeeuws-Vlaanderen van zonnepanelen. De panelen zijn gratis voor de zittende huurder waardoor het voordeel volledig ten goede komt aan verlaging van de woonlasten. Overige duurzaamheidsmaatregelen zijn ook gratis voor de huurder.

In 2019 gaan we ons huurbeleid herijken. We onderzoeken of we het nog eerlijker kunnen maken voor alle huurders. We overwegen een adviesprijs per woning vast te stellen waarbij gekeken wordt naar de productsterkte, de marktrends en duurzaamheidsmaatregelen van de woning. Deze herijking heeft zowel betrekking op ons streefhuurbeleid als op ons jaarlijkse huurbeleid.

We willen vragen om medewerking van de gemeente Terneuzen om rekening te houden met de woonlasten van onze huurders. Plannen om de rioolheffing te belasten aan onze huurders passen daar wat ons betreft niet in. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wil hierover graag met de gemeente in overleg.

4.3 Beschikbaarheid

Sinds januari 2016 moeten we bij woningtoewijzing voldoen aan de passendheidsnorm. Dit houdt in dat we aan 95 procent van de nieuwe huurders die recht hebben op huurtoeslag, een woning toewijzen met een kale huur tot maximaal de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens ligt op 607 euro of 651 euro (prijsspeil 2019) afhankelijk van de huishoudsamenstelling. Bij het opstellen van het huurbeleid is als uitgangspunt genomen de huren af te toppen op deze aftoppingsgrenzen en de woningen zo beschikbaar te maken voor onze primaire doelgroep.

Jongerenhuisvesting, huisvesting van starters heeft vanuit onze kernenstrategie aandacht. We maken een deel van onze woningen bereikbaar voor jongeren. Als afgeleide van ons woonlastenbeleid bepalen we hoe we omgaan met de huurprijs van geschikte woningen voor jongeren onder de 23 jaar. Deze huurprijs moet lager liggen dan de kwaliteitskortingsgrens van de huurtoeslag die geldt voor jongeren tot 23 jaar. In 2018 is er onderzoek gedaan naar de demografische ontwikkeling onder de verschillende woondoelgroepen. Ook jongeren en starters behoren hiertoe. Dit is een gezamenlijk onderzoek van de corporaties en de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen, samen met de provincie Zeeland. Dit is uitgevoerd door Rigo. Daarnaast is er door de drie Zeeuws-Vlaamse corporaties onderzoek gedaan naar de woonb

ehoeft onder jongeren en starters. Dit onderzoek is uitgevoerd door Companen. De uitkomsten hiervan moeten nog besproken worden met de partijen (gemeente en Stichting Huurdersbelangen).

5 Transformatie woningbezit

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen past haar woningvoorraad aan. Dit doet zij op basis van haar Wensportefeuille. Die geeft een doorkijk tot 2030, wat de gewenste voorraad is van het woningbestand per kern rekening houdend met de veranderende demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. We realiseren dit door de transformatie van ons woningbezit. Door verbetering van onze bestaande voorraad, verkoop, sloop en nieuwbouw van woningen. In de Wensportefeuille rekenen we het geheel aan transformatiemaatregelen door. Dit geheel, samen met overige kosten en investeringen, leidt tot een doorgerekende operationele kasstroom die in 2020 5,4 miljoen Euro groot is voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (zie hoofdstuk 9 Financiële kengetallen).

Iedere drie jaar vindt er een herijking van onze Wensportefeuille plaats. Eind 2016 hebben we de laatste herijking gedaan van deze portefeuillestrategie. De resultaten hieruit zijn verwerkt in dit bod. In 2019 herijken we de Wensportefeuille opnieuw. Hierin zijn de laatste ontwikkelingen in beeld gebracht die van invloed zijn op de gewenste woningvoorraad per kern. Hierbij wordt eerst een adviesstrategie berekend op basis van verschillende parameters zoals: energielabel, technische levensduur, mutatiegraad, leegstand en voorzieningen in de kern. De definitieve strategie wordt uiteindelijk bepaald op basis van de adviesstrategie en de demografische ontwikkelingen rekening houdend met de lokale situatie. Daarnaast laten we door Eiffel een analyse uitvoeren die ingaat op de vraagkant van huurders in de verschillende kernen. Ze doet dit op basis van analyses uit BigData. Hiermee kunnen we de woningbehoefte in de kernen nog beter bepalen. De definitieve strategie wordt op VHE-niveau verwerkt in de actuele StrategischVoorraadBeheer-lijst.

We zullen voorafgaand aan de realisatie van projecten in overleg treden met de gemeente en samen vorm geven aan concrete projecten.

5.1 Verkoop en liberalisatie van woningen

Een belangrijk onderdeel in de strategische wensportefeuille is de verkoop van woningen. Het gaat daarbij om verkoop uit de bestaande voorraad of verkoop van vrije kavels. Deze verkoop is nodig om te kunnen blijven investeren in zowel nieuwbouw als bestaande bouw.

In de strategische wensportefeuille wordt aangegeven welke woningen we willen verkopen. Dit zijn woningen die onderdeel uitmaken van complexen waar al meer woningen zijn verkocht (gespikkeld bezit). Die woningen bieden we ter verkoop aan de zittende huurders aan. Wanneer de zittende huurder de woning niet wil kopen, kan de huurder de woning blijven huren. Wordt de woning niet meer verhuurd, dan komt de woning in de vrije verkoop.

Woningen uit onze bestaande voorraad verkopen we aan zittende huurders of bij mutatie aan derden, tegen de verkoopwaarde in vrije staat van oplevering. De verkoopprijs bedraagt minimaal 90% van de WOZ-waarde of de gevalideerde taxatiewaarde. Bij verkoop nemen we het beding op dat de eigenaar de bewoner wordt van het pand.

Om verkoopkansen te vergroten, werken we in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of bieden we de woning aan als KLUS-woning.

KLUS-woningen mogen door de corporatie worden aangeboden op basis van de toekomstige waarde van de gerenoveerde woning. De verkoopwaarde wordt bepaald op basis van de getaxeerde waarde na renovatie verminderd met de renovatiekosten. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen stelt voor om de werkwijze zoals ze die in de gemeente Sluis heeft gehanteerd ook in de gemeente Terneuzen in te zetten. De werkwijze bestaat eruit dat de gemeente en corporatie overleggen welke woningen in aanmerking komen om als KLUS-woning te worden aangeboden. De gemeente neemt de kosten voor begeleiding van de koper voor haar rekening. Deze kosten bestaan uit de kosten voor inzet van ambtelijke begeleiding en de kosten voor de inzet van een begeleidend architect, die voorziet in het ontwerp, vergunningsaanvraag en controle op de uitvoering van de door de koper uit te voeren werkzaamheden. Overleg hierover wordt opgestart als Woongoed KLUS-woningen wil aanbieden.

Daarnaast beschikt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen over vrije kavels vanuit verkoopprojecten of die ontstaan zijn doordat woningen zijn gesloopt.

In Tabel 5-1 staat een overzicht van de verkopen van woningen en in Tabel 5-2 de verkopen van vrije kavels.

Plaats	postcode	Verslagjaar 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Axel	4571	2	2		1		1	
Biervliet	4521	1			1	1	1	1
Hoek	4542		1		1			
Koewacht	4576	1	1	1	1	1	1	1
Overslag	4575		1					
Philippine	4553				1			
Sas van Gent	4551	7	2	1	1	2	2	2
Sluiskil	4541			1				
Westdorpe	4554			1	1	1	1	1
Zaamslag	4543	1	1	1	1			1
Zuiddorpe	4574	2						1
		14	8	5	8	5	6	7

Tabel 5-1 Verkoopwoningen gemeente Terneuzen (prognose vanuit Dpi 2018; zijn geprognosticeerde jaartallen, werkelijke verkoop vindt plaats bij vrijkomen woning)

Plaats	postcode	Verslagjaar 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Axel	4571	2	3	2	1	1		
Zuiddorpe	4574			2			2	
		2	3	4	1	1	2	0

Tabel 5-2 Verkoopkavels gemeente Terneuzen (prognose vanuit Dpi 2018)

Woningen zijn beschikbaar voor de primaire en secundaire doelgroep. We zullen geen woningen liberaliseren.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen onthoudt zich in principe van bouwen in de niet-DAEB categorie. De mogelijkheid om niet-DAEB woningen te bouwen houden we open voor de volgende situaties:

- op onze bestaande grondposities;

- in combinatieprojecten met sociale huurwoningen.
- Voor beide situaties geldt dat wij niet-DAEB woningen enkel zullen bouwen als zij op voorhand zijn verkocht en passen binnen het gemeentelijk woonbeleid. Wanneer blijkt dat een nieuwe niet-DAEB activiteit gewenst is en is gebleken dat marktpartijen niet geïnteresseerd zijn in het uitvoeren van die activiteit, zoals niet sociale huur, gaan de corporatie en de gemeente hierover in overleg.

5.2 Slopen van woningen

In onze wensportefeuille hebben we de gewenste woningvoorraad per kern gedefinieerd. Hieruit komt een sloopopgave per kern voort. Sloop is noodzakelijk om te komen tot een gewenste woningvoorraad. Dit kan zijn in het kader van herstructureringsprojecten waarbij we slopen en minder woningen terug zullen bouwen. Het kan ook zijn dat we slopen en de vrijkomende gronden verkopen als vrije kavels. De grondpositie van de corporatie wordt niet vergroot. Met de gemeente maken we afspraken over gronden die door sloop vrij komen.

Kern	Verlagjaar 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Axel	12	20	20		13	19	
Biervliet	4	2	4				
Koewacht			12		16		6
Philippine				10	11		
Sas van Gent	13		12	53			6
Sluiskil	6						
Westdorpe	22						
Zaamslag							16
Zuiddorpe		8					4
Totaal aantal sloop	57	30	48	63	40	19	32

Tabel 5-3 Aantal te slopen woningen per kern (prognose vanuit Dpi 2018)

5.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen en/of bouwlocaties

Aankoop van nieuwe bouwlocaties doet Woongoed in principe niet. Op basis van de huidige inzichten beschikt Woongoed na sloop over voldoende eigen locaties om eventuele nieuwbouw te realiseren.

In de periode van 2020 t/m 2024 verwachten we 130 nieuwe woningen op te leveren. Het gaat daarbij voornamelijk om vervangende nieuwbouw van huurwoningen. Waar we nieuw bouwen zal in basis levensloopbestendig, energieneutraal en gasloos zijn. Hierbij een overzicht van de nieuwbouwprojecten:

Nieuwbouw projecten	Verslagjaar 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Axel						14	22
Axel - Oranjebuurt	8	7	9	16			
Axel - appartementen Zuivelstr.		10					
Koewacht - Lange Akkers				24			
Philippine					10		
Sas van Gent - Witte Wijk/AH-loc.				35			
Westdorpe - Lindenlaan		8					
	8	25	9	75	10	14	22

Tabel 5-4 Nieuwbouw projecten en aantal nieuwbouwwoningen (prognose vanuit Dpi 2018)

In het kader van nieuwbouw-/herstructureringsprojecten of waar woningen gesloopt worden is het mogelijk dat er woningen worden aangekocht. Tabel 5-5 geeft een overzicht met de aankopen van woningen en het sloopjaar zoals Woongoed die heeft voorzien. In 2018 zijn twee woningen in Sas van Gent aangekocht.

Kern	2020	2021	2022	2023	2024
Axel			1	3	
Philippine			1		
Sas van Gent		6			1
Totaal aantal aankoop		6	2	3	1

Tabel 5-5 Aantal aan te kopen woningen t.o.v. sloopjaar woningen

6 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

6.1 Kwaliteit

We investeren aanzienlijk in de kwaliteit van onze woningvoorraad. Zowel door verbetering van het bestaande bezit als door sloop en nieuwbouw. We willen dat onze woningen voldoen aan een basisoniveau en hanteren daarom de basiskwaliteit voor bestaande bouw en nieuwbouw als vertrekpunt.

De basiskwaliteit voor nieuwbouw legden we in 2018 vast in een geactualiseerd programma van eisen (PvE) wat begin 2018 gereed was². Voor nieuwbouw hanteren we minimaal de wettelijke eisen.

De gewenste basiskwaliteit voor bestaande bouw is verwerkt in een programma van eisen voor onderhoud³. Deze PVE hanteren we om onze bestaande woningen, die worden doorgeëxploiteerd, te brengen naar het gewenste kwaliteitsniveau bij onderhoud.

Voor de verbetering van ons bestaande bezit stellen wij een meerjarenonderhouds- en investeringsbegroting op. Om deze zo reëel mogelijk op te stellen en de juiste prioriteiten te

² Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "PVE nieuwbouw 2018 definitief".

³ Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "Pve onderhoud Eengezins-HAT-senioren-levensloopbestendige woningen en zorggeschikte huurappartementen-2018".



kunnen stellen, inspecteren we vooraf de bestaande voorraad. Dit is het vertrekpunt voor de onderhoudsbegroting.

In de woonvisie van de gemeente wordt onder kernthema 2, aanpak bestaande particuliere woningvoorraad, als instrument gesproken over een inkoopregeling van een onderhoudspakket dat wordt aangeboden door corporaties. Door de Woningwet zijn we echter hierin beperkt tot het onderhoud aan onze huurwoningen. We mogen geen onderhoud doen aan woningen van particulieren.

We verdelen het onderhoud in drie categorieën:

Dagelijks onderhoud Deze kosten bestaan uit mutatieonderhoud, reparatieverzoeken, buitenschilderwerk, contractonderhoud en kort cyclisch (< 15 jaar) planmatig onderhoud.

Groot onderhoud Deze kosten bestaan uit het planmatig onderhoud lang cyclisch > 15 jaar, o.a. cv-ketels, gevels, aanrechten, dakramen, kozijnen, deuren en liftinstallaties.

Renovatie (in het kader van strategisch voorraadbeheer) De renovaties zijn gericht op het kwalitatief verbeteren van de woning op de aspecten brandveiligheid, inbraakwerendheid, toegankelijkheid, comfort-verbetering en warmte-isolatie.

Onderhoud (x 1.000 Euro)	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Dagelijks onderhoud	1.518	1.295	1.299	1.310	1.329	1.354
Groot onderhoud	1.532	1.733	1.009	1.255	2.173	1.653
Renovatie*	1.715	779	1.232	1.009	780	755
Totaal	4.765	3.807	3.540	3.574	4.282	3.762

* kosten en investeringen

Tabel 6-1 Onderhoud volledige woningbezit in gemeente Terneuzen (prognose vanuit Dpi 2018)

6.2 Asbestsanering

Bij renovatie of sloop is Woongoed Zeeuws-Vlaanderen verantwoordelijk voor het asbestverwijderingsproces en het voeren van de regie. Als we werkzaamheden uitvoeren en het vermoeden bestaat dat er asbest aanwezig is, dan is een asbestinventarisatie verplicht. Een asbestinventarisatie moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf. Op basis van de inventarisatie doet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een sloopmelding, die de gemeente beoordeelt. Als er asbest wordt aangetroffen dat direct risico voor bewoners kan opleveren, moet dit direct gesaneerd worden. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zal voor elke risicoklasse een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf inschakelen voor verwijdering

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen houdt zich altijd aan de vigerende wetgeving en probeert altijd te voorkomen dat risico's ontstaan voor mens en milieu. Er wordt toegezien op handhaving van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Het streven is om in 2019 een asbestveilig bezit (geen risico voor de huurder aanwezig) te hebben. Bij aankomende renovaties worden de woningen asbestveilig gemaakt.

De gemeente zal in het kader van asbestverwijderingsregistratie online- en startmeldingen verwerken vanuit het Landelijk Asbest Volg Systeem. Het asbestdossier is daarmee voor alle ketenpartijen beschikbaar en verplicht te gebruiken gedurende de gehele sanering.

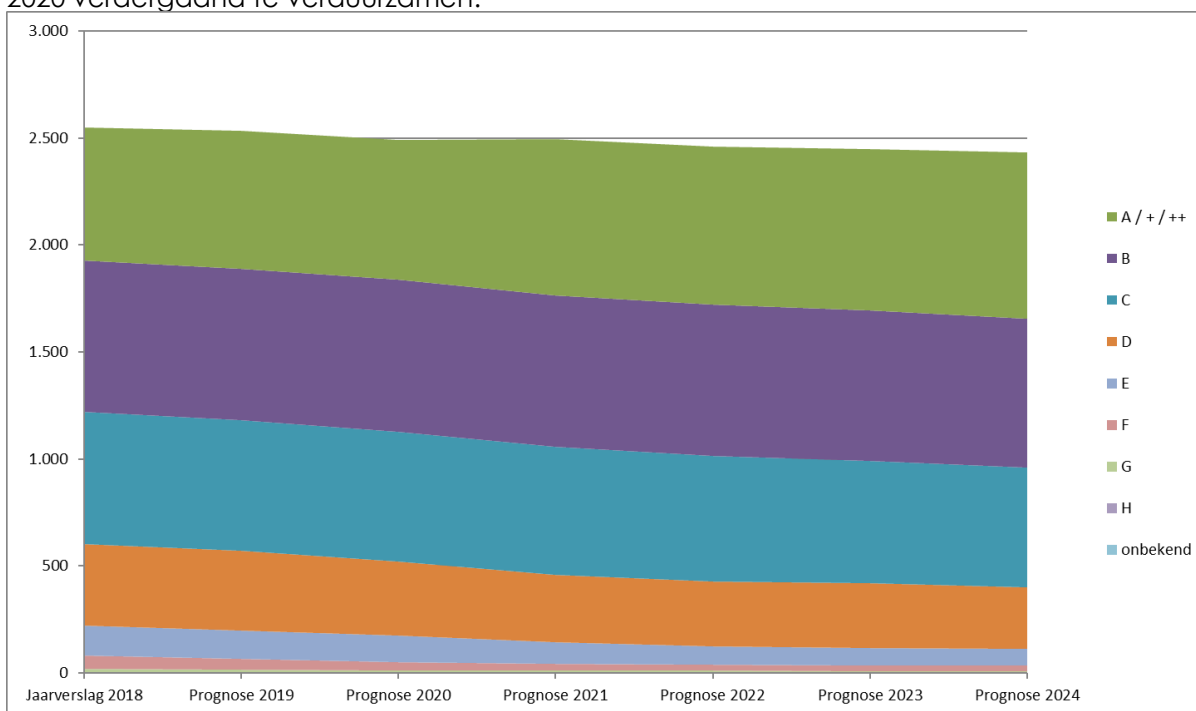
6.3 Duurzaamheid

In 2014 heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen haar duurzaamheidsbeleid opgesteld. In 2015 zijn we van start gegaan met het daadwerkelijk aanbrengen van de extra energiebesparende maatregelen aan onze woningen. Het doel van het beleid is om een gemiddeld energielabel B te behalen in 2020 voor het gehele woningbestand van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Dit was label D, begin 2015, bij de start van de uitvoering van het beleidsplan. Hiertoe brengen we energiebesparende maatregelen aan bij woningen in onze bestaande voorraad. We leggen zonnepanelen op woningen die door ons worden geselecteerd (woningen met relatief hoge woonlasten). Daarnaast maken we

onze huurders bewust van hoe ze door het veranderen van hun gedrag energie kunnen besparen.

Begin 2019 zijn we gestart met het in kaart brengen welke duurzaamheidsmaatregelen we nog verantwoord kunnen doorvoeren bij op termijn te slopen of te verkopen woningen. Deze woningen worden op dit moment verhuurd en de zittende huurders krijgen door het aanbrengen van deze maatregelen een voordeel in hun woonlasten. Het tweede half jaar van 2019 beginnen we met het aanbrengen van de maatregelen.

Het aanbrengen van de extra energiebesparende maatregelen leidt niet tot een huurverhoging voor onze huurders. Zodoende komt het voordeel volledig ten goede aan een vermindering van de woonlasten. De corporatie heeft de ambitie om ook na 2020 verder te verduurzamen. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen verkent daartoe in de periode van haar bestaande beleidsplan (2015-2020) de mogelijkheden om haar woningvoorraad na 2020 verdergaand te verduurzamen.



Figuur 6-1 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Jaarverslag 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
A / + / ++	621	646	655	730	740	754	776
B	708	708	708	708	706	704	698
C	616	609	607	598	587	571	558
D	381	374	348	314	303	303	289
E	141	133	123	102	85	82	76
F	62	50	39	33	29	27	27
G	19	15	11	10	10	8	8
H	0	0	0	0	0	0	0
onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal naar energielabels per (prognose)jaar	2.548	2.535	2.491	2.495	2.460	2.449	2.432

Tabel 6-2 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (op basis van jaarverslag 2018 en Dpi 2018; hierbij is het effect van het plaatsen van zonnepanelen niet meegenomen)

De gemeente participeert in de Sectortafel: Gebouwde Omgeving om te komen tot een Regionale Energie Strategie. Dit vloeit voort uit het Zeeuwse Energieakkoord. Hieruit vloeit een transitievisie warmte per gemeente uit. Hierop kan de corporatie haar energiebeleid afstemmen.

Nieuwbouwwoningen die Woongoed ZVL realiseert, zijn Nul-op-de-meter woningen die gasloos zijn. Hiermee bouwen we duurzame CO2-neutrale woningen.

7 Huisvesting van specifieke doelgroepen

7.1 Urgente doelgroepen

Volgens de Huisvestingswet behoren tot de urgent woningzoekende: statushouders die voor het eerst een woning zoeken, mantelzorgverleners, mantelzorgontvangers en personen die in een blijf-van-mijn-lijf-huis verblijven.

Met de gemeente is afgesproken dat we ons maximaal inspannen voor het huisvesten van statushouders. De huisvesting vindt zoveel mogelijk plaats verspreid over wijken en kernen. We zullen statushouders huisvesten in onze reguliere (leegstaande) huurwoningen. Als we hiermee de toestroom aan statushouders niet kunnen huisvesten zullen we woningen die in de verkoop staan gaan verhuren aan statushouders. We blijven nauw in overleg met de gemeente hoe we de verwachte toestroom aan te huisvesten statushouders in de toekomst kunnen voorzien van een woning. De drie corporaties hebben met elk der gemeenten overlegd waar mogelijkerwijs voorzieningen zouden kunnen worden getroffen voor het huisvesten van statushouders.

7.2 Wonen en zorg

Door de vergrijzing en de scheiding van wonen en zorg hebben we als woningcorporatie te maken met een groter aandeel ouderen onder onze huurders. We constateren dat huurders langer thuis blijven wonen. Dat geldt ook voor bijzondere doelgroepen met een zorgvraag, zoals mensen met een beperking. Hoewel wij enkel verantwoordelijk zijn voor de huisvesting, is de koppeling met de levering van zorg- en welzijnsdiensten noodzakelijk om mogelijk te maken dat mensen ook werkelijk langer thuis kunnen blijven wonen. Regelmatig overleggen we met de verschillende zorgleveranciers in de regio, over onderwerpen als huisvestingsbehoefte en de gevolgen van scheiden van wonen en zorg voor zowel de bestaande complexen als nieuwe ontwikkelingen.

Daarnaast zetten wij ons in voor het huisvesten van andere (kwetsbare) doelgroepen. Zoals (ex)psychiatrische patiënten, dak- en thuislozen en jongeren uit de jeugdhulpverlening. Ook voor het huisvesten van deze doelgroepen werken we nauw samen met partijen op het gebied van zorg en welzijn.

Op dit punt is vroegtijdige afstemming met de gemeente noodzakelijk als het gaat om nieuwe aanbieders of uitbreiding van voorzieningen. Dit heeft namelijk financiële gevolgen voor de gemeente. De gemeente en corporaties maken afspraken om in het kader van de woonvisie gezamenlijk in de gemeente geschikte locaties voor (uitbreiding van) maatschappelijk vastgoed te onderzoeken op het moment dat daar behoefte aan is.

Op 11 juni 2018 is door organisaties, waaronder Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, actief in wonen en zorg in Zeeuws-Vlaanderen een brief aangeboden aan de colleges van B&W van de drie gemeenten. Hierin doen ze een dringende oproep aan de gemeenten prioriteit te

geven aan het komen tot een gezamenlijke visie op zorg en wonen in Zeeuws Vlaanderen. In de eerste helft van 2019 zijn er meerdere bijeenkomsten geweest om te komen tot het vaststellen van de toekomstige samenwerkingsagenda, het tijdpad en de vervolgfafspraken. We vragen hierin de actieve participatie van de gemeente Terneuzen.

De huisvesting van verschillende doelgroepen in samenwerking met verschillende zorginstellingen is in volgend overzicht opgenomen:

	Aantal	Adres	Plaats	Type	Naam	Zorginstelling	Soort woongeb.
Zorg- geschikt vastgoed	61	De Welstede 1 t/m 99	Axel	Seniorenappartement	De Welstede	SVRZ	1-1
	63	Oosterstraat 68-1 t/m 68-63	Axel	Seniorenappartement	Kasteeltje	SVRZ	1-1
	36	Wilhelminastraat 58 t/m 128	Axel	Seniorenappartement	De Wintertuin	SVRZ	1-1
	12	Bijlokestraat 63 t/m 85	Axel	Begeleid wonen		Zeeuwse Gronden	4-1
	15	Irisstraat 34 t/m	Hoek	Seniorenappartement	Lovendieke	Zorggroep ZVL	1-2
	23	Canadalaan 12 t/m 56	Sas van Gent	Seniorenappartement	De Statie	SVRZ	2-1
	12	Bolwerk 4 t/m 22A	Sas van Gent	Begeleid wonen	Bolwerk	Zeeuwse Gronden	4-1
	32	Rodenbachstraat 1 t/m 71	Terneuzen	Seniorenappartement	Zoutvliet	SVRZ	1-1
	52	Rodenbachstraat 73 t/m 175	Terneuzen	Seniorenappartement	Zoutvliet	SVRZ	1-1
	26	De Witte Leeuw 1 t/m 26	Westdorpe	Seniorenappartement	De Witte Leeuw	SVRZ	1-2
	18	De Witte Leeuw 27 t/m 44	Westdorpe	Seniorenappartement	De Witte Leeuw	SVRZ	1-2
	40	Molenstraat 5 t/m 83	Zaamslag	Seniorenappartement	Onder de Wieken	SVRZ	1-1
Zorg- geschikte woningen	10	Diverse adressen		Begeleid wonen		TragelZorg	
	2	Diverse adressen	Axel	Begeleid wonen		Juvent	
	4	Diverse adressen	Sas van Gent	Begeleid wonen		Emergis	
	12	Irenestraat 5 t/m 27	Axel	MultiFunctioneel	Orangerie	SVRZ	
	21	Van Halewijnstraat 2 t/m 44	Axel	Seniorenwoning	Groene Belck		
	439						

Soort woongebouw	
*) 1-x	zorgclusterwoning zorg op afroep
*) 2-x	zorgclusterwoning 24-uurs zorg
*) 3-x	groepszorgwoning zorg op afroep
*) 4-x	groepszorgwoning 24-uurs zorg
*)x-1	zelfstandig woongebouw
*)x-2	aanleun woongebouw bij zorgcomplex
*)x-3	intramuraal woongebouw

7.3 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zullen regulier worden gehuisvest. Daarbij zullen we woningen aan deze doelgroep gespreid toewijzen zodat plaatsing niet zal leiden tot druk op de leefbaarheid in de kern.

8 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Leefbaarheid vinden wij een belangrijke taak van onze organisatie, vanuit onze verantwoordelijkheid rond wonen in ons werkgebied. Immers, wonen is meer dan een woning alleen. Ook de woonomgeving bepaalt of iemand prettig woont. Door de invoering van de nieuwe Woningwet zijn onze taken en mogelijkheden op het gebied van leefbaarheid aanzienlijk beperkt. Dit leidde in 2015 tot het opstellen van de Kernenstrategie.

8.1 Strategie per kern

Hoewel onze kerntaken wettelijk zijn vastgelegd, valt daarbinnen nog heel wat te kiezen als woningcorporatie. Waarom doen we bepaalde investeringen wel en andere niet? Om lokaal maatwerk te kunnen bieden bij onze dienstverlening en de afstand tot onze huurders klein te houden, stelden we in 2015 een Kernenstrategie op voor het werkgebied.

Met de Kernenstrategie kunnen we verantwoorde keuzes maken die transparant zijn voor zowel de interne als externe belanghouders. Bovendien biedt het ons de mogelijkheid om

lokaal maatwerk te bieden bij onze dienstverlening. Deze strategie vormt het vertrekpunt om met de belanghouders samen te werken aan een leefbaar Zeeuws-Vlaanderen.

We vertalen de Kernenstrategie in jaarplannen en projecten, met daaraan gekoppeld een investeringsprogramma. Projecten worden benoemd aan de hand van problematiek die we in de wijk tegen komen. Knelpunten nemen we in het bestuurlijk overleg met de gemeente mee. Aan het eind van het jaar stellen we een lijst op met projecten voor het jaar daarop. In het vierde kwartaal van 2019 worden de projecten voor 2020 benoemd.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen vindt het belangrijk dat de woonwijken er verzorgd uitzien en niet verpauperen. In samenspraak met de gemeente komen we tot invulling van onze slooplocaties in het kader van hun ruimtelijke strategie "Gaten Kaas" (voorkomen van ongewenste gaten). In overleg met de gemeente zullen we voor 2020 projecten benoemen en bespreken om in gezamenlijkheid tot juiste (sloop)keuzes en invullingen te komen. Ook aan- en verkoop komt hierbij aan de orde. Daar waar we nieuwbouwprojecten realiseren investeren we in tuinafscheidingen, paden en overhoeken.

In het kader van leefbaarheid voorzien we volgende uitgaven:

	Verlagjaar 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023
Leefbaarheidsfonds	20.007	10.000	10.220	10.435	10.643	10.856
Leefbaarheid wijken	65.236	72.500	74.095	75.651	77.164	78.707
Buurtbemiddeling	82.581	60.000	61.320	62.608	63.860	65.137
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	497.501	500.000	514.000	527.364	540.548	554.062
	665.325	642.500	659.635	676.057	692.215	708.762

Tabel 8-1 Uitgaven Leefbaarheid (Totaal voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen)

8.2 Schuldhelpverlening

De huurbetalingen vormen een belangrijke voorwaarde voor onze continuïteit. Door huurders persoonlijk te benaderen, proberen we de achterstanden te minimaliseren. Na één maand huurachterstand nemen we telefonisch contact op met de huurder. Er is één medewerker huurincasso aangesteld die mensen bij betalingsproblemen adviseert met budgetbeheer. Als na twee maanden achterstand de huurder nog niet heeft betaald dan gaat deze medewerker langs bij de huurder. Na drie maanden achterstand wordt er een deurwaarder ingeschakeld. Met deze extra inspanning van het team Huurincasso streven we ernaar het aantal ontruiming te houden laag.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen biedt aan, samen met Clavis, om met de gemeenten en de schuldhelpverleners in gesprek te gaan om nog eerder betalingsproblemen te signaleren en met betrokken partijen op te lossen. Dit sluit aan bij de achtergrond van het gezamenlijk afgesloten schuldhelpverleningsconvenant.

8.3 Buurtbemiddeling

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen draagt financieel bij aan het project Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een initiatief van de politie, de gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis, Clavis, Woonstichting Hulst en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen om te bemiddelen bij overlast-situaties. Onze wijkbeheerders hebben hierbij een signalerende taak en brengen de betrokkenen in contact met de verschillende instanties. We willen dit ook in de komende jaren voortzetten.

In 2018 was de financiële bijdrage van Woongoed voor de gemeente Terneuzen hieraan 32.000 Euro.

8.4 Bijzondere doelgroepen

We krijgen als corporatie steeds meer te maken met complexe overlastzaken. Dit heeft te maken met een stijgend aantal zaken waar psychische kwetsbaarheid in het spel is (verwarde personen) en de plaatsing van kwetsbare jongeren.

8.4.1 Verwarde personen

Woningcorporaties, zorgorganisaties, politie, buurtbemiddeling en andere partijen in Zeeuws-Vlaanderen melden dat meer mensen zich vreemd of verward gedragen. De verwachting is dat deze trend zich, als gevolg van overheidsbeleid, verder zal doorzetten. Het zet de leefbaarheid in de wijken onder druk. De omwonenden ervaren overlast en het lijkt soms haast onmogelijk om tot een goede oplossing te komen. Ook al doen alle betrokken partijen veel moeite om de problemen op te lossen.

Regelmatig hebben we overleg met onze ketenpartners over verwarde personen die een woning van ons huren. In de praktijk blijkt dat instanties en partners vaak een eigen aanpak hanteren. Doordat niemand de regiefunctie neemt, wordt er niet effectief of laat opgetreden.

Daartoe is door de gemeenten een plan "Buiten de lijnen, Integraal persoonsgerichte aanpak voor mensen in een sociaal-maatschappelijk kwetsbare positie" opgesteld. Dit plan geeft richting aan de aanpak voor personen met verward gedrag en de bredere doelgroep kwetsbare personen die door omstandigheden in een sociaal-maatschappelijk kwetsbare positie terecht zijn gekomen. De lokale regiefunctie van de aanpak ligt hierbij bij de gemeente.

In het plan van aanpak worden de lijnen beschreven die de drie gemeenten willen gaan volgen. Het plan is reeds vastgesteld door de gemeenteraden van Terneuzen en Hulst en wordt in juni 2019 behandeld door de gemeenteraad van Sluis. Het vergt nader onderzoek om te weten of alle in het plan genoemde voorstellen haalbaar zijn. Dat onderzoek willen ze samen met de ketenpartners doen. De corporaties geven hieraan hun volledige medewerking. Daarna wordt dit uitgewerkt in een uitvoeringsagenda, waarbij tevens een planning voor deze opgaven wordt opgenomen.

In juli 2019 wordt het Actieprogramma 'Weer thuis' opgestart. In de regio Zeeuws-Vlaanderen worden door de gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen afspraken gemaakt over de uitstroom van personen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen die toe zijn aan zelfstandig wonen. Het Actieprogramma is tot stand gekomen in samenwerking met Aedes, VNG, Federatie Opvang en mede namens RIBW Alliantie, GGZ Nederland en Leger des Heils. Het Actieprogramma en het Plan van Aanpak zijn opgesteld om het probleem van het gebrek aan uitstroom uit Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW), aan te pakken.

Een belangrijke randvoorwaarde om (begeleid) zelfstandig thuis te kunnen wonen is de beschikbaarheid en toegankelijkheid van de dienstverlening (bijvoorbeeld hulp bij financiën, schuldhulpverlening, arbeidsmatige dagbesteding en dergelijke). Een integrale aanpak is daarom noodzakelijk. Het actieprogramma sluit aan op de notitie "Buiten de Lijnen" van de Zeeuws-Vlaamse gemeenten.

8.4.2 Kwetsbare jongeren

In de toekomst voorziet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de huisvesting van jongeren die vanuit een begeleid wonen project doorstromen naar zelfstandig wonen. Om te vermijden dat er jongeren geplaatst worden zonder begeleiding of die weigeren om nog begeleiding te accepteren, stelt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voor dat deze jongeren alleen in aanmerking komen voor woonruimte in combinatie met een tijdelijk contract van 1 of 2 jaar. Tegelijkertijd worden er afspraken gemaakt met de begeleidende instanties. Hierbij komt de regie bij de gemeente te liggen, die dit vervolgens vastlegt in afspraken met de zorginstanties.

8.5 Sociaal isolement

Steeds meer mensen in onze maatschappij komen in een sociaal isolement terecht. Ook onder huurders zien wij dit terug. Ouderen wonen langer zelfstandig en komen door bezuinigingen in de zorg vaker in een sociaal isolement terecht. Maar dit isolement geldt ook voor de maatschappij in het algemeen die steeds individualistischer wordt. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen neemt deel aan initiatieven die door welzijnsorganisaties worden opgezet om sociaal isolement tegen te gaan. Daar waar medewerkers, die in de wijk werken, constateren dat mensen vereenzamen zullen wij die huurders, met hun instemming, doorverwijzen naar aan-z.

9 Financiële kengetallen

Het doel van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is het uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Alle activiteiten op het gebied van treasury zijn hieraan ondergeschikt. In het treasury statuut hebben we de formele kaders vastgelegd voor alle activiteiten op het gebied van treasury.

We hanteren een helder en solide financieel kader. Daarvoor gaan we uit van de volgende indicatoren en normen:

Indicator	Norm
Solvabiliteit	30% o.b.v. marktwaarde
Operationele kasstroom	Positief (inclusief 2% aflossingsfictie)
	ICR minimaal 1,4 over een periode van 5 jaar (exclusief aflossingsfictie)
Loan to Value	Maximaal 75% o.b.v. marktwaarde

Met deze normen houden we voor zowel de korte als de lange termijn een gezonde financiële positie. Omdat we een gezonde uitgangspositie hebben, laten deze normen ook nog voldoende ruimte voor onze voorziene investeringen. In een schematisch overzicht is de ontwikkeling van deze normen als volgt:

Indicator	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Solvabiliteit	77%	79%	76%	76%	77%	77%
Operationele kasstroom (inclusief 2% aflossingsfictie)	0,870 mln. euro	6,420 mln. euro	5,450 mln. euro	6,350 mln. euro	7,615 mln. euro	9,340 mln. euro
ICR (Interest-coverage ratio)	1,73	3,41	3,48	3,67	3,89	4,53
Loan to Value	20%	20%	22%	23%	22%	23%

De Woningwet 2015 verplicht corporaties om hun vastgoed te waarderen op basis van 'marktwaarde in verhuurde staat'. Dat betekent dat de waarde van het vastgoed in 2015 hoger gewaardeerd wordt dan in de jaren daarvoor.

Financiële sturing, bijvoorbeeld in de wensportefeuille, vindt bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen nog plaats vanuit bedrijfswaarde. Dit doen we tot er meer ervaringen zijn van corporaties die sturen op basis van 'marktwaarde in verhuurde staat'. We zullen hierbij de ervaringen van corporaties in den lande volgen en bekijken hoe we dit kunnen extrapoleren naar gebruik in de krimpregio waarin we opereren.

10 Investerings

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen investeert de komende jaren met name in het uitvoeren van haar duurzaamheidsbeleid en leefbaarheid en de uitvoering van haar strategische wensportefeuille. Deze investeringen worden door het ministerie aan de gemeente verstrekt.

11 Evaluatie bod

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de gemeente Terneuzen door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Voor het jaar 2020 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2021-2024 is het voorstel globaler. Een evaluatie van het voorliggende bod zal plaatsvinden in het voorjaar van 2021. Voor het opstellen van het bod voor het jaar 2022. Deze evaluatie zullen we beschikbaar stellen aan de gemeente Terneuzen en aan onze huurdersorganisatie, Stichting Huurdersbelangen.

12 Uit te werken thema's

Het proces om te komen tot een bod is een groeiproces. Samen met de gemeente en de huurdersorganisatie streven we ernaar om te komen tot een bod waarmee we tot concrete prestatieafspraken kunnen komen. We zullen samen met de gemeente thema's benoemen en uitwerken die in het voorliggende bod zijn belicht. We starten met het uitwerken van de thema's: wonen en zorg (paragraaf 7.2 en paragraaf 8.4), jongerenhuisvesting en beheer van openbare ruimten. Deze thema's zullen we uitwerken tot concrete prestatieafspraken voor 2020. Daarnaast benoemen we onderstaande thema's die we vanaf het najaar van 2019 in gezamenlijkheid oppakken en een prioritering meegeven.

De thema's zijn de volgende (in willekeurige volgorde):

- binnenstad Terneuzen (maar ook oude voorraad overige kernen);
- strategisch voorraadbeheer corporaties;
- afspraken naar aanleiding van te plannen gesprekken financiële situatie corporaties;
- (ver)koopbeleid corporaties;
- vervolg gatenkaas;
- gezamenlijke communicatie, plan van aanpak op wijk-, dorpsniveau;
- duurzaamheid, RES, warmtevisies;
- aanpak verwaarloosde woningen en tuinen;
- rol corporaties inzake huisvesting arbeidsmigranten.

13 Strategische prestatieafspraken

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de Gemeente Terneuzen door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. We zien dit bod als basis om te komen tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken. De jaarlijkse uitvoeringsgerichte prestatieafspraken vallen binnen de kaders van de overeenkomst Prestatieafspraken Gemeente Terneuzen en de Stichtingen Clavis en Woongoed Zeeuws Vlaanderen. Deze strategische prestatieafspraken zijn ondertekend op 9 september 2015 en lopen tot 2020. Eind 2019 zullen de woningcorporaties en de Gemeente Terneuzen komen tot nieuwe strategische prestatieafspraken.

14 Samenvattend: Bod 2020

In dit document beschrijven wij het bod op de woonvisie van de gemeente Terneuzen. De woonvisie benoemt 5 kernthema's. Samenvattend komen wij op deze thema's met het volgend bod voor 2020.

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Daar doen wij het bod dat we in 2020 in de gemeente Terneuzen in bezit hebben 2.491 huurwoningen t.o.v. 2.535 in 2019. Dit is een vermindering van 44 woningen. 5 woningen staan gepland om te verkopen in 2020, 48 woningen gaan we slopen, we gaan 9 woningen nieuw bouwen. Hierbij blijft ons woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor onze doelgroep. Daarnaast staat voor 2020 de verkoop van 2 kavels in Axel en 2 kavels in Zuiddorpe gepland.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid hebben we een totaal voorzien voor 2020 van 659.635 Euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen. In samenspraak met de gemeente komen we tot invulling van onze slooplocaties in het kader van hun ruimtelijke strategie "Gaten Kaas". In overleg met de gemeente zullen we voor 2020 projecten benoemen.

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

Ten behoeve van de herstructureringsplannen in Axel, Philippine en Sas van Gent, staat gepland dat wij 12 particuliere woningen aankopen die vervolgens worden gesloopt. Door de Woningwet mogen wij als corporatie geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen.

Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

We investeren in 2020 3,8 miljoen Euro in de kwaliteit van onze woningvoorraad in gemeente Terneuzen. Daarnaast investeren we in het verduurzamen van ons bezit waarbij het doel is om een gemiddeld energielabel B te behalen in 2020.

Onder dit kernthema zetten we actief in op wonen en zorg, daartoe huisvesten we verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen en gemeente Terneuzen in 2020. Dit zijn Emergis, Juvent, SVRZ, TrageZorg, Zorggroep ZVL en Zeeuwse Gronden.

Kernthema 4: kansen grijpen.

Om verkoopkansen te vergroten, werken we in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of bieden we woningen aan als KLUS-woning. Arbeidsmigranten en statushouders huisvesten we in onze reguliere (leegstaande) huurwoningen.

Kernthema 5: naar een realistische woningbouwproductie.

Vanuit onze Wensportefeuille en Kernenstrategie komen we tot een realistische woningbouwproductie voor ons bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 2.491 huurwoningen in de gemeente Terneuzen in 2020.

Uitvoeringsprogramma 2020										
Kern Activiteit	Axel	Biervliet	Hoek	Koewacht	Philippine	Sas van Gent	Sluiskil	Westdorpe	Zaamslag	Zuiddorpe
Sloop	20 Oranjebuurt	4 Schoollaan		12 Wouterij		12 't Lage Sas / Ravelijn				
Nieuwbouw	9 Oranjebuurt									
Verkoop				1		1	1	1	1	

Uitvoeringsprogramma 2021-2024										
Kern Activiteit	Axel	Biervliet	Hoek	Koewacht	Philippine	Sas van Gent	Sluiskil	Terneuzen	Westdorpe	Zaamslag
Sloop	32	0	0	22	21	59	0	0	16	4
Nieuwbouw	52	0	0	24	10	35	0	0	0	0
Verkoop	2	4	1	4	1	7	0	4	2	1