

# Prestatieafspraken 2023

## Gemeente Sluis

## Versiebeheer

Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	31-10-2022	Initiële versie.
0.2	Concept	29-11-2022	Opmerkingen van gemeente Sluis verwerkt.
0.3	Concept	30-11-2022	Aanvulling gemeente.
1.0	Definitief	06-12-2022	Definitieve versie.

## Inhoud

1	Prestatieafspraken 2023.....	4
2	Bijlage.....	8

## 1 Prestatieafspraken 2023

Op 29 juni 2022 heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen haar bod op de woonvisie van de gemeente Sluis aangeboden met daarin haar voorgenomen bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Sluis. Daarbij heeft zij de huurdersorganisatie en de gemeente uitgenodigd om in overleg te treden om afspraken te maken over de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in het kalenderjaar 2023. Dit heeft geleid tot de volgende uitvoeringsgerichte prestatieafspraken:

### Kernthema 1

#### Herstructurering van woning en woonomgeving.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2023 in de gemeente Sluis 2.266 zelfstandige huurwoningen t.o.v. 2.211 in 2022. Dit is een vermeerdering met 55 woningen. 8 woningen staan gepland om te verkopen in 2023, 15 woningen worden gesloopt en 78 woningen nieuw gebouwd. Hierbij blijft het woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor de doelgroep. In de periode van dit bod 2023 t/m 2027 voorziet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de verkoop van kavels aan de Peurssensstraat in Aardenburg.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid heeft de woningcorporatie een totaal voorzien voor 2023 van 455.000 euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen.

	Prognose 2023
Leefbaarheid in de wijken	88.500
Buurtbemiddeling	61.000
Veiligheid in de wijken	1.500
Wijkbeheerders + medewerker Huurincasso	304.000
<b>Totaal</b>	<b>455.000</b>

Tabel 1: Uitgaven Leefbaarheid (Totaal voor Zeeuws-Vlaanderen)

### Kernthema 2

#### Aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

Om de herstructureringsopgave in de kernen Breskens en Sluis te realiseren, staat de aankoop en sloop van 4 particuliere woningen gepland in 2023.

Woningcorporaties mogen conform de Woningwet geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen. Bij complex gewijs onderhoud of projectmatig uitvoeren van werkzaamheden biedt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen particuliere woningeigenaren de mogelijkheid om mee te doen. Dit gebeurt dan in rechtstreeks contact tussen de aannemer en bewoner.

### Kernthema 3

#### Kwaliteit staat voorop.

In 2023 investeert Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 4,0 miljoen euro in de kwaliteit van haar woningvoorraad in de gemeente Sluis. Daarnaast investeert de corporatie in het verduurzamen van het bezit.

Het woningbezit van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft gemiddeld energielabel B. In de strategische wensportefeuille is het plan van aanpak beschreven om het woningbezit

verdergaand te verduurzamen. Daarbij is het einddoel een CO<sub>2</sub>-neutraal woningbezit in 2050. Om deze ambitieuze doelstelling te kunnen behalen, heeft de corporatie een aantal tussendoelen gesteld. Zoals de doelstelling om gemiddeld label A te behalen in 2030 (gelijk aan 49 procent CO<sub>2</sub>-besparing ten opzichte van 1990 vanuit het Klimaatakkoord).

In 2023 start Woongoed Zeeuws-Vlaanderen met het complexmatig verduurzamen van haar bestaande woningen. Daarbij worden SVB/renovatie, planmatig onderhoud en verduurzamingsmaatregelen tegelijk uitgevoerd. Het doel is om de woningen gasloos te maken. In 2023 staan in heel Zeeuws-Vlaanderen 157 woningen gepland om zo aan te pakken, daarvan staan er 86 in de gemeente Sluis. Nieuwbouwwoningen zijn gasloos en worden minimaal volgens de BENG-norm gebouwd. Met al deze maatregelen kan Woongoed ZVL haar doelstelling voor 2030 behalen.

Onder dit kernthema zet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen ook actief in op wonen en zorg. Daartoe huisvest de corporatie verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen in 2023. Dit zijn Emergis, De Okkernoot, Stichting TrageZorg, Zeeuwse Gronden en ZorgSaam.

#### **Kernthema 4** **Kansen grijpen.**

Om verkoopkansen te vergroten, werkt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of het aanbieden van woningen als opknopwoningen.

Buitenlandse werknemers, tijdelijke werknemers en statushouders huisvest de corporatie in het reguliere woningbezit. Waar mogelijk biedt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in overleg met de gemeente maatwerk.

Echter omdat er steeds meer druk komt door de vraag om bijzondere doelgroepen te huisvesten gaan we komend jaar met de gemeente in gesprek om te komen tot een flexibele schil. Het doel is om de sociale woningvoorraad uit te breiden zodat de druk die nu ontstaat op wachtlijsten, door deze doelgroepen, kan worden opgevangen. Daarbij heeft de woningcorporatie primair de voorkeur om de voorraad uit te breiden met permanente nieuwbouwwoningen, secundair met flexibele nieuwbouwwoningen die op termijn een permanent karakter krijgen en tertiair flexibele nieuwbouwwoningen die tijdelijk op een locatie staan.

Komend jaar loopt de huurtermijn af voor woningen waar Oekraïense vluchtelingen zijn gehuisvest. Gezamenlijk zoeken Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en de gemeente Sluis naar een concrete oplossing zodat deze vluchtelingen niet zonder woning komen te staan.

De Woningwet bepaalt dat corporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan het lokale woonbeleid van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn (art. 42 lid 2 en 3 Woningwet). De gemeente Sluis heeft momenteel een nieuwe woonvisie in voorbereiding. Daarbij zal onder meer nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de huisvesting van woonwagenbewoners als bijzondere doelgroep. In dat kader heeft de gemeente al eerder aangegeven dat de eigendom, het beheer en onderhoud van de bestaande woonwagenstandplaatsen in de gemeente Sluis door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen dient te worden overgenomen. Daarvoor is al eerder een proces in gang gebracht dat evenwel door organisatorische omstandigheden niet de gewenste voortvarendheid kent.

De gemeente Sluis wenst dit proces uiterlijk vóór het einde van het eerste kwartaal 2023 af te ronden en daarbij ook sluitende afspraken met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen te maken voor het door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen realiseren van 3 nieuwe woonwagendplaatsen met huurwoningen aan de Willemsweg te Schoondijke.

## **Kernthema 5**

### **Naar een realistische woningbouwproductie.**

Vanuit de strategische wensportefeuille en de kernenstrategie komt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 2.266 zelfstandige huurwoningen in de gemeente Sluis in 2023.

### **Strategische prestatieafspraken**

De woningcorporaties, hun huurdersorganisaties en de gemeente Hulst streven ernaar in 2023 een traject te starten om tot nieuwe strategische prestatieafspraken te komen waarin ook de regionale woonvisie en de regionale woonzorgvisie worden meegenomen. Hieraan gekoppeld wordt een uitvoeringsagenda opgenomen die vervolgens gezien kan worden als het activiteitenoverzicht (ook bod genoemd).

### **Woondeal 2022-2030**

In de Zeeuwse Woondeal zijn afspraken gemaakt tussen Rijk en provincie. Gemeenten, provincie en woningcorporaties zijn betrokken bij een doorvertaling naar een subregionale woondeal voor woonregio Zeeuws-Vlaanderen. Hierin wordt aangegeven waar we ons voor gaan inzetten om te realiseren in de periode tot en met 2030. Het gaat dan om het aantal bruto nieuw te bouwen woningen ter uitvoering van het provinciale bod aan het Rijk. Dit wordt begin 2023 definitief vastgelegd.

Bij de realisatie van de Woondeal gaan de woningcorporaties ervan uit dat de gemeente, volgens haar inzichten, aangeeft welke aantallen aan sociale huurwoningen in welke kernen moeten komen. Voor de gemeente Sluis geldt op basis van de in voorbereiding zijnde alles omvattende Woonvisie, waarvan de vaststelling wordt voorzien in mei 2023, dat de opgave in de hier bedoelde Woondeal als ondergrens wordt gezien. Voor de gemeente is van belang dat het gemeentelijk woonbeleid de in de Regiodeal Zeeuws-Vlaanderen vastgelegde ambities ondersteunt en realisatie mogelijk maakt.



Deze afspraken zijn bekrachtigd op 08-12-2022 te Oostburg,

namens de gemeente Sluis,  
wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou,

namens Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen,  
R.J.A. van Dijk, directeur-bestuurder,

namens Stichting Huurdersbelangen Woongoed Zeeuws-Vlaanderen,  
P.M. Kesteloo



## **2 Bijlage**

### **Bod op de woonvisie**





## **Bod 2023 Woonvisie**

### **Gemeente Sluis**

### Versiebeheer

Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	19-05-2022	initiële versie
0.2	Concept	05-06-2022	Opmerkingen ambtelijk overleg dd. 31-05-2022 verwerkt.
0.3	Concept	22-06-2022	Opmerkingen ambtelijk overleg dd. 21-06-2022 verwerkt.
1.0	Definitief	28-06-2022	Definitieve versie.

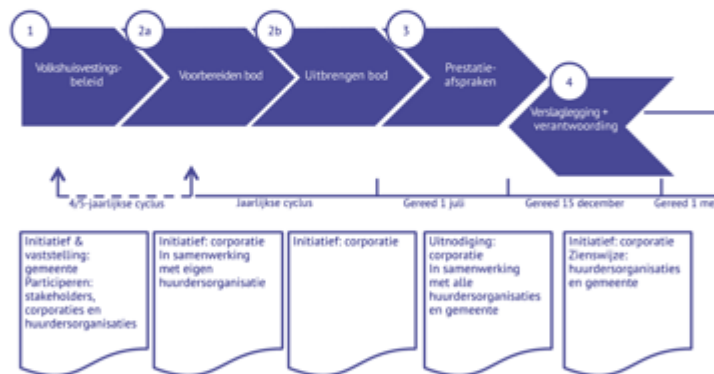
## Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Taakafbakening.....	6
3	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep.....	10
3.1	Ons woningbezit.....	10
3.2	Betaalbaarheid.....	10
3.3	Beschikbaarheid.....	11
3.3.1	Studenten - garantieregeling.....	12
3.3.2	Leerkrachten.....	12
4	Transformatie woningbezit.....	12
4.1	Verkoop en liberalisatie van woningen.....	13
4.2	Slopen van woningen.....	14
4.2.1	Bouwocontingenten.....	15
4.3	Nieuwbouw en aankoop van woningen.....	15
4.3.1	Versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen.....	15
5	Kwaliteit en duurzaamheid van woningen.....	16
5.1	Kwaliteit.....	16
5.2	Asbestsanering.....	17
5.3	Duurzaamheid.....	17
5.3.1	BENG en gasloos.....	19
6	Huisvesting van specifieke doelgroepen.....	19
6.1	Urgente doelgroepen.....	19
6.2	Wonen en zorg.....	19
6.3	Huisvesting buitenlandse werknemers.....	21
6.4	Huisvesting tijdelijke werknemers.....	21
6.5	Huisvesting woonwagenbewoners.....	21
7	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.....	21
7.1	Strategie per kern.....	21
7.2	Schuldhelpverlening.....	22
7.3	Buurtbemiddeling.....	22
7.4	Bijzondere doelgroepen.....	22
7.4.1	Verwarde personen.....	22
7.4.2	Kwetsbare jongeren.....	23
7.4.3	Skoeve Huse.....	23
7.5	Sociaal isolement.....	24
8	Financiële kengetallen.....	24
9	Investerings.....	24
10	Ontwikkelingen vanuit het Rijk.....	25

11	Evaluatie bod .....	25
12	Strategische prestatieafspraken .....	25
13	Samenvattend: Bod 2023.....	25

## 1 Inleiding

In dit document beschrijft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen haar bod op de woonvisie van de gemeente Sluis. Op grond van de Woningwet wordt een dergelijk voorstel gevraagd. Doel 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 (of een lokaal nader overeengekomen andere datum) te beschikken over het bod (artikel 44, lid 1, Woningwet). Het bod is de basis om te komen tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken. Jaarlijks nodigt de woningcorporatie de gemeente en huurdersorganisatie uiterlijk 1 april uit om het gesprek over prestatieafspraken te beginnen. 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 1-1 De cyclus: van woonvisie tot prestatieafspraken

De op 25 juni 2014 vastgestelde regionale woonvisie "Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020" en het hieraan gekoppelde Uitvoeringsprogramma Wonen, de Woonvisie Sluis en het op 17 december 2015 vastgestelde Visiedocument 2016-2020 "Krachtig Verbonden" vormde het volkshuisvestelijk beleidskader voor de gemeente Sluis. Dit liep tot 2020. Door het ontbreken van een actuele woonvisie van de gemeente, zal het bod van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voor de komende periode grotendeels gebaseerd worden op de aanpak van voorgaande jaren en onze eigen voornemens als opgenomen in de eind 2020 vastgestelde Wensportefeuille. In 2022 zullen naar verwachting alle voorbereidingen gereed



zijn (nieuwe woonvisie van de gemeente en de Visie op Wonen & Zorg) om nieuwe meerjarige afspraken te maken.

In het kader van de prestatieafspraken voor de periode 2023-2027 doet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hierbij een voorstel voor haar bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Voor het jaar 2023 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2024-2027 is het voorstel globaal. 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 Sluis over inhoud en vorm van dit voorstel. We zien dit bod als basis om tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken te komen.

## 2 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. Die wordt iedere drie jaar herijkt. Eind 2020 is de laatste versie definitief vastgesteld. De Wensportefeuille geeft een doorkijk tot 2035, wat de gewenste voorraad is van het woningbestand per kern rekening houdend met de veranderende demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. Woongoed ZVL bepaalt de gewenste voorraad op basis van demografische prognoses, opgesteld door RIGO, interne gegevens en data-inzichten door Eiffel (op basis van Big Data). Tevens is input opgehaald bij stakeholders.

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. Jaarlijks vormt het een gespreksonderwerp in de overleggen met stads- en dorpsraden. Deze strategie vormt daarmee 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.

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
5. Huisvesting van specifieke doelgroepen
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
7. Door de minister vastgestelde Rijksprioriteiten:  
De in november 2020 vastgestelde Rijksprioriteiten voor 2021-2025 zijn:
  - Bijdragen aan de bouwopgave – door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen
  - Zorgen voor betaalbaarheid – door inzet van lokaal maatwerk
  - Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie
  - Realiseren van wonen met zorg – door passende woonvormen en samenwerking
  - Huisvesten van spoedzoekers – door tijdelijke oplossingen en minder onconventionele wijzen van huisvesting
  - Investeren in leefbaarheid - door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer

**Wettelijke kaders woningcorporaties:**

- ▣ Woningwet 2015 (Ww)
- ▣ Besluit toegelaten instelling Volkshuisvesting 2015 (BTV, AMVI)
- ▣ Ministeriële regelingen (MR)



**Strategische documenten Woongood Zeeuws-Vlaanderen**

	Ondernemingsplan 2018 - 2022 Midden in de maatschappij Regionale aanpak met het voor lokaal maatschappij	Wenrapportage 2020-2025	Plan Duurzaamheid 2018-2020	Kernstrategie
<b>Tekstafkorting</b>	<p><b>Studie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omgevingsanalyse</li> <li>• Analyse organisatie</li> <li>• Sectorafspraken</li> </ul> <p><b>Consultatie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medewerkers</li> <li>• Maatschappelijke Adviesraad</li> <li>• Stichting Huurdersbelangen</li> <li>• Overige stakeholders</li> </ul>	<p><b>Studie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningmarktonderzoek</li> <li>• Woningmarktanalyse</li> <li>• Onderhoudsstaat woningen</li> <li>• Energiebeheer woningen</li> <li>• Rijk rapportage</li> <li>• Big data -analyse</li> </ul> <p><b>Consultatie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeenten</li> <li>• Maatschappelijke Adviesraad</li> <li>• Stichting Huurdersbelangen</li> <li>• Collega corporaties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sectorafspraken op gebied van verduurzamen woningen</li> <li>• Afspraken van gemeenten</li> <li>• Wens om op voorstellen te staan</li> <li>• Consultatie Maatschappelijke Adviesraad en Stichting Huurdersbelangen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programma van eisen gericht bij Maatschappelijke Adviesraad, Stichting Huurdersbelangen, Commissie Wonen (3 gemeenten) en collega corporaties</li> <li>• Bureau studie</li> <li>• Bestandswaarde medewerkers</li> </ul> <p><b>Consultatie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeenten</li> <li>• Stads- en dorpsraden</li> <li>• Maatschappelijke Adviesraad</li> <li>• Stichting Huurdersbelangen</li> </ul>
<b>Status</b>	Vastgesteld door WGVV, 2018	Vastgesteld door WGVV, eind 2020	Vastgesteld door WGVV, begin 2015	Vastgesteld door WGVV, 2014
<b>Inhoud</b>	<p>Beschrijving van de koers die WGVV wil volgen uitgewerkt in vijf hoofdthema's:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende en kwalitatief goede woningen voor onze diversiteit</li> <li>• Duurzame woningbouw</li> <li>• Grip op woonkosten</li> <li>• Dienstverlening en sociaal beheer</li> <li>• Organisatie en samenwerking</li> </ul>	<p>Per kern op woningniveau bepaald hoe om te gaan met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Door kapotkopen</li> <li>• Renoveren</li> <li>• Verkoop</li> <li>• Sloep</li> <li>• Nieuwbouw</li> <li>• Duurzaamheid meegenomen als onderdeel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle bestaande woningen in 2020 naar gemiddeld label B.</li> <li>• Nieuwbouw minimaal volgens normen Bouwbesluit</li> <li>• Investeringen met doelenstellingen in huurprijs</li> </ul>	<p>Per kern is beschreven welke rol WGVV wil innemen op het gebied van wonen, zorg- en welzijn en leefbaarheid.</p>
<b>Vervolg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarlijkse voortgangs- en omgevingsplannen (ontwikkelingen die van invloed zijn op doelstellingen ondernemingsplan)</li> <li>• Jaarlijkse verslag naar Jaarplan en jaarbegroting</li> <li>• Na vier jaar nieuwe plan opstellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herijking elke drie jaar.</li> <li>• Bij de start van elk project worden de uitgangspunten opnieuw beoordeeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitvoeren geplande maatregelen</li> <li>• Methode ontwikkelen om realiteit van de ambitie meetbaar en zichtbaar te maken voor huurders en stakeholders</li> <li>• Actualiseren duurzaamheidsbeleid in 2021</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitvoeringsafspraken jaarlijks verankeren in de prestatieafspraken met de gemeenten</li> <li>• Herijding kernstrategie na herijking wenrapportage</li> </ul>

**Verankeren in de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeenten**

Figuur 2-1 Strategische documenten





We zien de op 25 juni 2014 vastgestelde regionale woonvisie "Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020" en het hieraan gekoppelde uitvoeringsprogramma Wonen, de Woonvisie Sluis en het op 25 februari 2021, vastgestelde Visiedocument "Krachtig Verbonden" als het volkshuisvestelijk beleidskader voor de gemeente Sluis. 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 4 Transformatie woningbezit, wat dat betekent voor ons woningbezit en voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor onze doelgroep staat in hoofdstuk 3 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep nader uitgewerkt. Ons bod met betrekking tot de woonomgeving onder kernthema 1 komt terug in hoofdstuk 7 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 4.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen.

Kernthema 3. Het bod op kernthema 3 wordt beschreven onder hoofdstuk 5 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen en onder hoofdstuk 6 waar we ingaan op het thema uit de woonvisie "We zetten actief in op wonen en zorg, met onze partners in het veld".

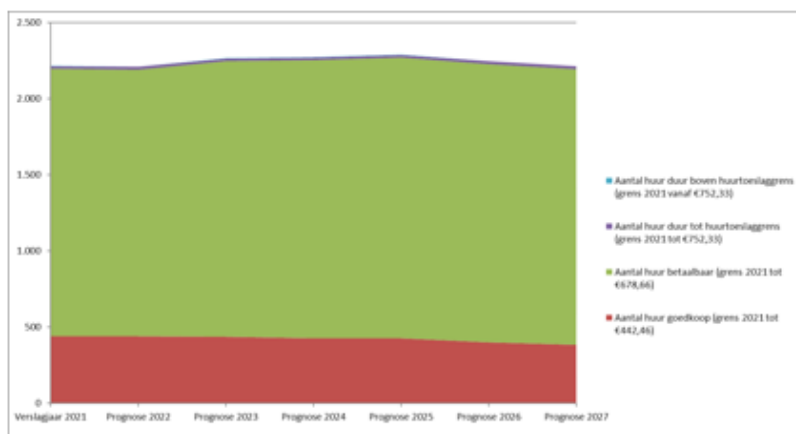
Kernthema 4 wordt aangestipt onder 4.1 Verkoop en liberalisatie van woningen als het gaat over opknopwoningen. Het huisvesten van statushouders, buitenlandse werknemers, tijdelijke werknemers en woonwagenbewoners komt terug in hoofdstuk 6.

Kernthema 5 komt tevens aan bod in hoofdstuk 4 Transformatie woningbezit.

### 3 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

#### 3.1 Ons woningbezit

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen exploiteert 2.216 zelfstandige huurwoningen (bron: jaarverslag 2021) in de gemeente Sluis. Naast zelfstandige huurwoningen exploiteren we ook 66 onzelfstandige woonegelegenheden en een aantal bijzondere verhuureenheden zoals maatschappelijk vastgoed, commerciële ruimten en garages.



Figuur 3-1 Huurontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Verlagjaar 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027
Aantal huur goedkoop (grens 2021 tot 442,4€)	442	442	430	428	428	400	284
Aantal huur betaalbaar (grens 2021 tot 670,33€)	1.722	1.750	1.800	1.827	1.864	1.829	1.810
Aantal huur duur tot huurtoeslaggrens (grens 2021 tot 670,33€)	19	19	19	19	19	19	19
Aantal huur duur boven huurtoeslaggrens (grens 2021 vanaf 670,33€)	1	1	1	1	1	1	1
<b>Totaal aantal huuropleggenheden per (prognose)jaar</b>	<b>2.214</b>	<b>2.211</b>	<b>2.260</b>	<b>2.273</b>	<b>2.290</b>	<b>2.249</b>	<b>2.214</b>
Aantal onzelfstandige woonegelegenheden	66	66	66	66	66	66	66
Aantal garages	21	21	21	21	21	21	21
Aantal maatschappelijk vastgoed	5	5	5	5	5	5	5
Aantal bedrijfsruimten/winkels	1	1	1	1	1	1	1
Aantal overig bezit	1	1	1	1	1	1	1
<b>Totaal bezit verhuureenheden per (prognose)jaar</b>	<b>2.330</b>	<b>2.309</b>	<b>2.360</b>	<b>2.367</b>	<b>2.384</b>	<b>2.343</b>	<b>2.308</b>

Tabel 3-1 Ontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (bron: jaarverslag 2021, prognoses vanuit Dpt 2021)

#### 3.2 Betaalbaarheid

We willen er voor waken dat de woonlasten van onze kwetsbare doelgroepen uit de pas lopen. Daartoe stelden we het huurbeleid op als onderdeel van ons woonlastenbeleid. Dit beleid is in 2021 geactualiseerd en sluit uiteraard aan bij het landelijk overeengekomen sociaal huurakkoord. 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. Bij nieuwe verhuringen bepalen we een objectieve, marktconforme adviesprijs. Die stellen we op 70 procent van de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingstelsel. Bij nieuwe verhuringen bieden we de woning aan voor een huurprijs die maximaal 678 euro bedraagt, of 633 euro (prijsspeil 2022) voor woningen die zijn bestemd voor één- of tweepersoonshuishoudens. Daarvan wijken we af als de huurder een inkomen boven de 45.014 Euro (prijsspeil 2022) heeft, bij meerpersoonshuishoudens (40.765 Euro (prijsspeil 2022) bij éénpersoonshuishoudens), en de kwaliteit van de woning een hogere huur rechtvaardigt. Zo houden we onze woningen beschikbaar en bereikbaar voor onze primaire doelgroep.

Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15% als dit wordt vastgelegd in prestatieafspraken. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft geen behoefte om hierover afspraken te maken. We wijzen voornamelijk toe aan de primaire doelgroep en komen toe met de 7,5% aan ruimte om vrij toe te wijzen.

De woonlasten voor onze huurders zullen ook worden gedrukt door ons duurzaamheidsbeleid. We leggen zonnepanelen op woningen met de hoogste huurlasten. De panelen zijn gratis voor de zittende huurder waardoor het voordeel volledig ten goede komt aan verlagings van de woonlasten. Dit voordeel is gemiddeld zo'n 20 Euro per maand. Overige duurzaamheidsmaatregelen zijn ook gratis voor de huurder.

### 3.3 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 633 euro of 678 euro (prijsspeil 2022) 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 Wensportefeuille en 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.

De gemeente Sluis heeft in 2017 onderzoek laten doen naar de behoefte aan starterswoningen. Dit onderzoek werd uitgevoerd door ~~Companen~~. In het eindrapport stond als één van de conclusies beschreven: "In de huursector is geen tekort aan woningen voor starters".

Daarnaast is er in 2018 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, wat is uitgevoerd door ~~Siaa~~. Dit is voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen aanleiding geweest om geen extra huurwoningen beschikbaar te maken voor jongeren.



We zien dat het aantal ingeschreven jongeren beperkt is. In 2020 zijn we actief geworden op **social media**, ook omdat de jongere doelgroep hierop actief is, om onze zichtbaarheid te vergroten.

Waar we onze woningen verkopen aan derden zien we dat deze zeer geschikt zijn als starterswoning. Door de relatief lage prijs en de relatief goede staat van de woning worden onze woningen in de praktijk voor een groot gedeelte aan starters verkocht.

### 3.3.1 Studenten - garantieregeling

Studenten die na hun studie willen terugkeren naar Zeeuws-Vlaanderen garanderen we binnen vier maanden een woning.

### 3.3.2 Leerkrachten

Met de Werkgroep Lerarentekort ZVL maakten we afspraken over het met voorrang huisvesten van leerkrachten van buiten de regio.

## 4 Transformatie woningbezit

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen past haar woningvoorraad aan. Dit doet zij op basis van haar Wensportefeuille. Die geeft een doorkijk tot 2035, 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. Tevens is ook het thema duurzaamheid hierin meegenomen. We zullen, minimaal 3 jaar, voorafgaand aan de realisatie van projecten in overleg treden met de gemeente en samen vorm geven aan concrete projecten.

Iedere drie jaar vindt er een herijking van onze Wensportefeuille plaats. De laatste herijking was eind 2020 definitief klaar. Hierin zijn de laatste ontwikkelingen in beeld gebracht die van invloed zijn op de gewenste woningvoorraad per kern. Hierbij is 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, uit het onderzoek van RIGO, rekening houdend met de lokale situatie. Daarnaast hebben we door Eiffel analyses uit laten voeren die ingaan op de vraagkant van huurders in de verschillende kernen. Ze doen dit op basis van analyses uit **BigData**. Hiermee konden we de woningbehoefte in de kernen nog beter bepalen. De definitieve strategie is op VHE-niveau verwerkt in de actuele **Strategisch Voorraadbeheerlijst**. De definitieve versie geeft een beeld tot 2035. De resultaten hieruit zijn verwerkt in dit bod.

De gemeente Sluis is in 2019 gestart met het herzien van haar visiedocumenten. De regionale woonvisie en de daaruit voortkomende uitvoeringagenda zullen dit jaar definitief aangenomen worden. Het visiedocument "Krachtig Verbonden" is in 2021 definitief aangenomen. Deze visiedocumenten en de herijkte Wensportefeuille zullen we op elkaar afstemmen, zodat dit kan dienen als basis waarop Woongoed ZVL haar jaarlijkse bod kan formuleren.



#### **4.1 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.

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. Waar we aan derden verkopen dient de koper er zelf te gaan wonen. Daarnaast moet de koper een motivatie indienen waarom men de woning wil kopen en richten we een "sollicitatie"-proces in ten einde tegen te gaan dat er met onze verkoopwoningen wordt gespeculeerd. In de kernen Sluis en Cadzand, waar de druk op de woningmarkt hoog is en het risico op speculatie groot is, zien we momenteel af van verkoop van woningen.

Om verkoopkansen te vergroten, werken we in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of bieden we de woning aan als opknapwoning. Is de woning na uitvoering van mutatiewerkzaamheden niet geschikt voor verkoop dan zullen aanvullende verkoop bevorderende maatregelen worden uitgevoerd. Opknapwoningen 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.

Omdat we in de afgelopen periode vaststelden dat een deel van de door ons verkochte woningen uiteindelijk niet terecht kwam bij de doelgroep die wij voor ogen hebben (mensen die de woning zelf zullen bewonen en dan met name starters of mensen met een kleinere beurs) hanteren we een zelfbewoningsclausule, een anti-speculatiebeding en bieden we de woning in de vorm een wervingsprocedure aan opdat mensen uit de betreffende kern beter in de gelegenheid worden gesteld een woning te verwerven.

Daarnaast beschikt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen over vrije kavels vanuit verkoopprojecten of die ontstaan zijn doordat woningen zijn gesloopt. In de periode van dit bod 2023 t/m 2027 voorzien we de verkoop van kavels aan de ~~Beussenstraat~~ in Aardenburg.

In Tabel 4-1 staat een overzicht van de verkopen van woningen.

Plaats	postcode	Verlagjaar 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027
Aardenburg	4527	4	4	2	3	2	3	1
Breskens	4511	1	2	1	1		4	4
Groede	4503	1		1		2		1
Helle	4524		1					
Hoofdplaat	4513	1	1			2		
Izendijke	4515			1	1	1	2	
Nieuwvliet	4504		1					
Oostburg	4501	2		1		1	1	1
Retranchement	4525				2	1		
Schoondijke	4507	1		1				1
St. Kruis	4528							
Waterlandkerkje	4508	2				1		
Zuidzande	4505	1		1		1		1
		13	9	8	7	11	10	9

Tabel 4-1 Verkoopwoningen gemeente Sluis (prognose vanuit Dpi 2021; zijn geprognosticeerde jaartallen, werkelijke verkoop vindt plaats bij vrijkomen woning)

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

Woongood Zeeuws-Vlaanderen onthoudt zich in principe van bouwen in de niet-DAEB categorie. Wanneer blijkt dat een nieuwe niet-DAEB activiteit gewenst is, zoals niet sociale huur, gaan de corporatie en de gemeente hierover in overleg.

#### 4.2 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 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 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027
Aardenburg						8	8
Breskens			15	18		31	
Eede						8	7
Groede							4
Oostburg				4			13
Sluis						7	
Zuidzande					4		
Totaal aantal sloop	0	0	15	22	4	54	32

Tabel 4-2 Aantal te slopen woningen per kern (prognose vanuit Dpi 2021)



#### 4.2.1 Bouwcontingenten

Met de gemeente maken we afspraken over gronden die door sloop vrij komen. Om te kunnen garanderen dat Woongoed Zeeuws-Vlaanderen haar plannen kan realiseren of snel kan inspelen op toekomstige ontwikkelingen is het belangrijk dat bouwcontingenten, die door sloop beschikbaar lijken te komen, behouden blijven voor de corporatie. Is er behoefte om hiervan af te wijken dan zullen hierover in onderling overleg afspraken worden gemaakt. De bouwcontingenten zullen worden vastgelegd in de prestatieafspraken die we gezamenlijk maken.

#### 4.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen

In de periode van 2023 t/m 2027 verwachten we 175 nieuwe woningen op te leveren. Het gaat daarbij voornamelijk om vervangende nieuwbouw van huurwoningen. Waar we nieuw bouwen zal dit in basis multifunctioneel, gasloos, en minimaal volgens de BENG-norm zijn. Multifunctionele woningen zijn levenslooptbestendig. Woningen die voor iedere doelgroep geschikt zijn, van ouderen (omdat alles gelijkvloers is en badkamer en slaapkamer beneden zijn) tot jongeren.

Hierbij een overzicht van de nieuwbouwprojecten:

Nieuwbouw projecten	Verstapjaar 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027
Aardenburg					4		
Breskens - Noordwesthoek			30	16	16		
Breskens J.H. van Dalestraat			12				
Breskens						15	
Eede					8		6
IJzendijkje - Walplein			10				
Oostburg - Burghikwartier			22				
Oostburg - Emergis				20			
Sluis						8	
Waterlandkerkje - Stuerboutsstr.		4					
Zuldzande - Kamerikstraat			4				
Zuldzande					4		
	0	4	78	36	32	23	6

Tabel 4-3 Nieuwbouw projecten en aantal nieuwbouwwoningen (prognose vanuit Dpi 2021)

In het kader van nieuwbouw-/herstructureringsprojecten of waar woningen gesloopt worden is het mogelijk dat er woningen worden aangekocht. Tabel 4-4 geeft een overzicht met de aankopen van woningen en het sloopjaar zoals Woongoed die heeft voorzien.

Kern	2023	2024	2025	2026	2027
Breskens				1	
Sluis				3	
Totaal aantal aankoop	0	0	0	4	0

Tabel 4-4 Aantal aan te kopen woningen t.o.v. sloopjaar woningen

##### 4.3.1 Versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen

In de praktijk zien we dat nieuwbouwprojecten een lange doorlooptijd kennen. Dit heeft onder andere te maken met procedures die moeten worden doorlopen om te kunnen voldoen aan wetgeving. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen vraagt de gemeente Sluis om een





bijdrage te doen waarmee de doorlooptijd kan worden ingekort. Dit kan door het toepassen van een zogenaamde 'coördinatie-regeling ruimtelijke plannen' op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierdoor kan tijd bespaard worden als een bestemmingsplan, procedure moet worden doorlopen. Want bij de coördinatie-regeling loopt de procedure voor het bestemmingsplan en de procedure voor de omgevingsvergunning aan het eind gelijk op, zodat de omgevingsvergunning verstrekt wordt nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. De gemeente en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen stemmen per project af wat de mogelijkheden zijn om tijdswinst in de procedures te boeken.

## 5 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

### 5.1 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 basishoogte en hanteren daarom de basiskwaliteit voor bestaande bouw en nieuwbouw als vertrekpunt.

De basiskwaliteit voor nieuwbouw legden we in 2021 vast in een geactualiseerd programma van eisen (PvE) wat in maart 2022 gereed was<sup>1</sup>. Voor nieuwbouw hanteren we minimaal de wettelijke eisen.

De gewenste basiskwaliteit voor bestaande bouw is verwerkt in een programma van eisen voor onderhoud<sup>2</sup>. 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 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. Bij ~~complexwiel~~ onderhoud of projectmatig uitvoeren van werkzaamheden biedt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen aan particuliere woningeigenaren de mogelijkheid aan om mee te doen. Dit gebeurt dan in rechtstreeks contact tussen de aannemer en bewoner.

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.

<sup>1</sup> Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "PVE 2022 nieuwbouw".

<sup>2</sup> Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "PVE onderhoud ~~Engelzins~~-HAT-senioren-levensloopbestendige woningen en zorggeschikte huurappartementen-2020".



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

Onderhoud (x 1.000 Euro)	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027
Dagelijks onderhoud	1.492	1.270	1.290	1.303	1.311	1.310
Groot onderhoud	1.442	1.067	797	1.599	1.505	1.243
Renovatie*	1.527	1.704	309	3.130	3.049	752
<b>Totaal</b>	<b>4.461</b>	<b>4.041</b>	<b>2.396</b>	<b>6.032</b>	<b>5.865</b>	<b>3.305</b>

\* kosten en investeringen

Tabel 5-1 Onderhoud woningbezit in de gemeente Sluis (prognose vanuit Dpi 2021)

### 5.2 Asbestsanering

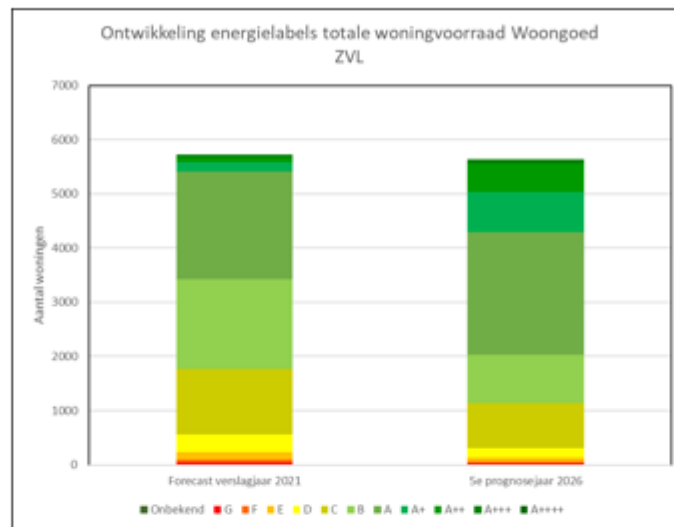
Bij renovatie of sloop is Woongoed Zeeuws-Vlaanderen verantwoordelijk voor het asbestverwijderingsproces en het voeren van de regie. Als we werkzaamheden uitvoeren en het vermoeden bestaat dat er asbest aanwezig is, dan is een asbestinventarisatie verplicht. Een asbestinventarisatie moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf. Op basis van de inventarisatie doet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een melding, 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. We hebben een asbestveilig bezit (geen risico voor de huurder aanwezig).

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.

### 5.3 Duurzaamheid

Eind 2019 heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de doelstelling behaald uit haar beleidsplan: 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.



Figuur 5-1 Ontwikkeling energielabels bezit Woongood Zeeuws-Vlaanderen

Aantal eenheden zelfstandige woonspace		
Energielabel	Forecast verslagjaar 2021	5e prognosejaar 2026
A++++	0	1
A+++	61	71
A++	80	527
A+	174	744
A	1985	2262
B	1665	903
C	1212	824
D	317	169
E	149	76
F	51	34
G	37	26
Onbekend	1	1
<b>Totaal</b>	<b>4.732</b>	<b>5.438</b>

Tabel 5-2 Ontwikkeling energielabels bezit Woongood Zeeuws-Vlaanderen (bron: Dpi 2021)

Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft in de periode van haar bestaande beleidsplan (2015-2020) de mogelijkheden verkend om haar woningvoorraad na 2020 verdergaand te verduurzamen. Daarbij is het einddoel CO<sub>2</sub>-neutraal woningbezit in 2050. In 2020 hebben we dit uitgewerkt in een deel van onze Wensportefeuille. Daarin beschrijven we onze aanpak. We streven naar het behalen van de doelstelling om gemiddeld label A te behalen in 2030 (gelijk aan 49% CO<sub>2</sub>-besparing tov. 1990 vanuit het Klimaatakkoord).

In 2023 staat gepland dat we in heel Zeeuws-Vlaanderen zo'n 700 woningen van zonnepanelen voorzien. Daarnaast plaatsen we hybride warmtepompen en isoleren we de



**Uitdaging** van de woning maximaal (voor zover dat nog niet is gebeurd). Hiermee kunnen we onze doelstelling voor 2030 behalen.

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.

In 2022 stelt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een nieuw ondernemingsplan op. Hierin zal duurzaamheid een belangrijk thema zijn. De keuzes die hierin worden gemaakt zullen uiteindelijk worden verwerkt in haar duurzaamheidsbeleid. Daarin zullen ook thema's worden belicht zoals: circulariteit, waterhuishouding en milieu.

In 2021 heeft de gemeente Sluis een Transitievisie Warmte opgesteld. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft hierbij deelgenomen in de projectgroep voor het opstellen van de TVW. Gemeente en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen trekken samen op bij de uitvoering van de TVW in wijken waar de corporatie bezit heeft.

#### 5.3.1 **BENG en gasloos**

Nieuwbouwwoningen die Woongoed ZVL realiseert, zijn woningen die **gasloos** zijn. We bouwen minimaal volgens de BENG-norm. Hiermee bouwen we duurzame toekomstbestendige woningen. De energielasten voor de huurder zijn tot een minimum beperkt wat ten goede komt aan de totale woonlasten.

## 6 **Huisvesting van specifieke doelgroepen**

### 6.1 **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-lif-huis** verblijven. Urgente woningzoekenden worden in overleg met **Portas** door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen gehuisvest.

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. Daarbij hebben we ook de mogelijkheid om grote gezinnen te huisvesten. 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 mogelijk erwijs voorzieningen zouden kunnen worden getroffen voor het huisvesten van statushouders. Waar mogelijk bieden we in overleg met de gemeente maatwerk.

### 6.2 **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.

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

Gemeente	Kernen	Zorg				Zorgleverancier
		V&V +PG	GHZ	GGZ	BW	
Sluis	Aardenburg	■				ZorgSaam
	Breskens	■	■		■	Okkernoot Zeeuwse Gronden, ZorgSaam
	IJzendijke	■				ZorgSaam
	Oostburg	■	■	■	■	Emergis, Trage!, Zeeuwse Gronden, ZorgSaam
	Schoondijke		■		■	Okkernoot
	Sluis	■				ZorgSaam

v&v verpleging en verzorging  
ghz Gehandicaptenzorg  
ggz Geestelgezondheidszorg  
BW begeleid wonen

We zijn plannen aan het ontwikkelen om mogelijk appartementencomplexen te realiseren in Oostburg voor cliënten van Zeeuwse Gronden, Emergis en ZorgSaam, en in Breskens voor cliënten van Zeeuwse Gronden.

Op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) 2015 hebben cliënten de bevoegdheid om, zonder toestemming van de woningeigenaar, woningaanpassingen te verrichten in de woning waarvan de cliënt niet de eigenaar is (artikel 2.3.7 Wmo 2015). De corporatie verklaart hiervan kennis te dragen. De gemeente Sluis informeert de corporatie over de positief besliste woningaanpassingen.

In de nabije toekomst worden op het gebied van zelfstandige huisvesting, van specifieke doelgroepen, concrete ontwikkelingen verwacht. Het betreft daarbij de volgende ontwikkelingen:

1. van beschermd wonen naar beschermd thuis;
2. spreiding uitstroom maatschappelijke opvang/dak- en thuislozen;
3. begeleid kamerbewoning (BKB) voor alleenstaande jongeren;
4. ~~extramurale~~ verpleeghuiszorg.

De gemeente, zorginstellingen en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen participeren in het opstellen van het procesplan "Lange termijnvisie wonen en zorg West Zeeuws-Vlaanderen". Dit geeft een lange termijnvisie voor wonen en zorg (regio Sluis) met daarin opgenomen een



MKBA (maatschappelijke kosten baten analyse). Inmiddels heeft dit geleid tot een definitieve woonzorgvisie voor de gemeente Sluis. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wil na vaststelling van deze visie graag in gesprek met de gemeente om met elkaar vast te stellen aan de realisatie van welke ambities we een bijdrage kunnen leveren.

### 6.3 Huisvesting buitenlandse werknemers

Buitenlandse werknemers 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.

### 6.4 Huisvesting tijdelijke werknemers

Tijdelijke werknemers zullen we regulier huisvesten mits ze kunnen voldoen aan onze wettelijke randvoorwaarden. Waar nodig kunnen we in overleg met de gemeente tot een maatwerkoplossing komen.

### 6.5 Huisvesting woonwagenbewoners

De gemeente wenst woonwagenstandplaatsen en woonwagens die in het bezit zijn van de gemeente over te dragen aan Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Het initiatief om hierover afspraken te maken ligt bij de gemeente. Een werkgroep is opgericht om dit te realiseren.

## 7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Leefbaarheid vinden wij een belangrijke taak van onze organisatie, vanuit onze ~~verantwoordelijkheid~~ ~~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 kerntaken vastgelegd. Om duidelijke keuzes te kunnen maken hebben we in 2015 onze Kernenstrategie opgesteld.

### 7.1 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. Deze kernenstrategie:

- beschrijft een integraal afwegingskader voor onze maatschappelijke opgaven,
- benoemt de opgaven in de kernen van ons werkgebied waar Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een duidelijke positie heeft,
- benoemt per kern welke bijdrage Woongoed Zeeuws-Vlaanderen kan en wil leveren aan de kwaliteit van wonen en leven in de kern.

Na de herijking van de Wensportefeuille, die eind 2020 is afgerond, zullen we beginnen met het evalueren van de Kernenstrategie. De Kernenstrategie zullen we in overleg met de gemeente opstellen.

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 2022 worden de projecten voor 2023 benoemd. Daar waar we nieuwbouwprojecten realiseren investeren we in het aanbrengen van uniforme tuinafscheidingen, de aanleg van paden en de inrichting van **overhoeken** zodat de buitenruimte een uniforme uitstraling krijgt en onderhoudsvriendelijk wordt.

In het kader van leefbaarheid voorzien we volgende uitgaven:

	Verrekening 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027
Leefbaarheid wijken	108.400	87.000	<b>88.500</b>	90.000	91.500	93.100	94.700
Buurtbemiddeling	68.300	60.000	<b>61.000</b>	62.000	63.100	64.200	65.300
Veiligheid in de wijken	1.500	1.500	<b>1.500</b>	1.500	1.500	1.500	1.500
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	293.000	298.000	<b>304.000</b>	309.200	314.500	319.800	325.200
	<b>471.200</b>	<b>447.400</b>	<b>455.000</b>	<b>462.700</b>	<b>470.600</b>	<b>478.600</b>	<b>486.700</b>

Tabel 7-1 Uitgaven Leefbaarheid (Totaal voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen)

## 7.2 Schuldhulpverlening

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 ontruimingën laag te houden. Waren dat er in 2015 nog 18, in 2021 is dat teruggebracht naar 3 ontruimingën voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De samenwerking met de gemeente hierin is in 2022 bekrachtigd in een door partijen ondertekend convenant.

## 7.3 Buurtbemiddeling

In de gemeente Sluis heeft **Corinas** de taak op zich genomen om te bemiddelen bij overlast-situaties. Per medio 2017 doet de gemeente Sluis mee met 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.

## 7.4 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.

### 7.4.1 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 nam, werd 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 vastgesteld door de gemeenteraden van Terneuzen, Hulst en Sluis. Een aantal zaken zijn gerealiseerd of zijn in voorbereiding. Een aparte uitvoeringsagenda is er niet gemaakt, veel van de actiepunten komen terug in de uitvoering van de [WVGZ](#), de Zeeuwse aanpak personen met Verward gedrag of de versnellingsagenda Bescherming en Opvang in Zeeland.

In juli 2019 is 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.

Dit heeft geleid tot het afsluiten in 2021 van het convenant "weer thuis" tussen corporaties, gemeenten en betrokken zorginstaties. Hieraan wordt nu uitvoering gegeven.

#### 7.4.2 Kwetsbare jongeren

In de toekomst voorziet Woongood 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 Woongood Zeeuws-Vlaanderen voor dat deze jongeren alleen in aanmerking komen voor woonruimte in combinatie met een zgn. [aandachtscontract](#). Hierbij komt de regie bij de gemeente te liggen, die dit vervolgens vastlegt in afspraken met de zorginstaties.

#### 7.4.3 ~~Skare~~ Huse

Woongood Zeeuws-Vlaanderen biedt aan in de gemeente Sluis een nader af te stemmen aantal zogenaamde ~~Skare~~ Huse te willen realiseren waarin mensen met onaangepast gedrag gehuisvest kunnen worden. Graag concretiseren wij dat in de te maken prestatieafspraken.



### 7.5 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 Porthos.

### 8 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 **treasurystatuut** 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. beleidswaarde
Operationele kasstroom	ICR minimaal 1,4 over een periode van 5 jaar (exclusief aflossingsflotie)
Loan to Value	Maximaal 75% o.b.v. beleidswaarde
Discontinuïteitsratio	Maximaal 70% 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	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Solvabiliteit	74%	71%	70%	67%	66%	66%
ICR (interest-coverage ratio)	4,3	3,6	4,1	3,8	3,7	3,8
Loan to Value	23%	25%	25%	29%	30%	30%
Discontinuïteitsratio	20%	25%	25%	27%	27%	26%

De Woningwet verplicht corporaties om hun vastgoed te waarderen op basis van 'marktwaarde in verhuurde staat'. Dat betekent dat de waarde van het vastgoed vanaf 2015 hoger gewaardeerd wordt dan in de jaren daarvoor. Financiële sturing, bijvoorbeeld in de wensportefeuille, vindt bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen plaats vanuit twee perspectieven: marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde.

### 9 Investerings

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen investeert de komende jaren met name in het uitvoeren van haar duurzaamheidsbeleid en leefbaarheid en de uitvoering van haar strategische





wensportefeuïte. Een overzicht met de investeringsruimte van de corporaties wordt door het ministerie aan de gemeente verstrekt.

#### **10 Ontwikkelingen vanuit het Rijk**

Per 1 januari 2022 heeft het kabinet een tariefverlaging van de verhuurderheffing ingesteld. Per 2023 wordt de heffing volledig afgeschaft. Het doel hiervan is om een impuls te geven aan de corporatiesector zodat de doelstellingen die in de Actieagenda Wonen t/m 2035 zijn vastgelegd worden behaald. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in het verleden geen hinder gevoeld in de uitvoering van haar plannen door de verhuurderheffing die werd ingehouden. Op de langere termijn zal de financiële ruimte die mogelijk ontstaat ingezet worden om de verduurzamingsopgave uit te voeren en mogelijk te versnellen.

Op 12 mei 2022 is door minister Hugo de Jonge aan de Kamer het programma 'Een thuis voor iedereen' gepresenteerd. De minister bepleit dat 30% van alle woningen een sociale huurwoning moet zijn. Door goed onderling overleg tussen gemeente, de woningcorporatie en haar huurdersorganisatie komen we tot een passende volkshuisvestelijke invulling die past bij de bewoners van de gemeente. De opgave die we zien leggen we vast in prestatieafspraken.

#### **11 Evaluatie bod**

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de gemeente Sluis door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Voor het jaar 2023 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2024-2027 is het voorstel globaler. Een evaluatie van het voorliggende bod zal plaatsvinden in het voorjaar van 2024. Deze evaluatie zullen we samen met de gemeente Sluis en onze huurdersorganisatie, Stichting Huurdersbelangen, opstellen ter voorbereiding op het definiëren van het bod voor het jaar 2025.

Daarbij worden als uitgangspunt de prestatieafspraken genomen die voortkomen uit dit bod. In een rapportage zal de voortgang van de desbetreffende projecten worden vermeld. Eventueel aangevuld met een evaluatie van thema's die aanvullend in de op te stellen strategische prestatieafspraken worden opgenomen (zie de paragraaf hieronder).

#### **12 Strategische prestatieafspraken**

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de gemeente Sluis 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 Strategische prestatieafspraken Sluis 2016-2020. De strategische prestatieafspraken lopen tot en met 31 december 2020.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, haar huurdersorganisatie en de gemeente Sluis streven ernaar in het najaar van 2022 het traject te starten om tot nieuwe strategische prestatieafspraken te komen. Hieraan gekoppeld wordt een uitvoeringsagenda opgenomen die vervolgens gezien kan worden als het activiteitenoverzicht (ook bod genoemd).

#### **13 Samenvattend: Bod 2023**

In dit document beschrijven wij het bod op de woonvisie van de gemeente Sluis. De woonvisie benoemt 5 kernthema's. Samenvattend komen wij op deze thema's met het volgende bod voor 2023.

**Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.**

Daar doen wij het bod dat we in 2023 in de gemeente Sluis in bezit hebben 2.266 zelfstandige huurwoningen t.o.v. 2.211 in 2022. Dit is een vermeerdering met 55 woningen. 8 woningen staan gepland om te verkopen in 2023, 15 woningen gaan we slopen en we gaan 78 woningen nieuw bouwen. Hierbij blijft ons woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor onze doelgroep. In de periode van dit bod 2023 t/m 2027 voorzien we de verkoop van kavels aan de **Peursensstraat** in Aardenburg. Voor de woonomgeving en leefbaarheid hebben we een totaal voorzien voor 2023 van 455.000 Euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen.

**Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.**

Ten behoeve van sloopopgaven in Breskens en Sluis staat gepland dat wij 4 particuliere woningen aankopen die vervolgens worden gesloopt. Door de Woningwet mogen wij als corporatie geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen. Bij **complexgewist** onderhoud of projectmatig uitvoeren van werkzaamheden biedt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 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.**

We investeren in 2023 4,0 miljoen Euro in de kwaliteit van onze woningvoorraad in de gemeente Sluis. Daarnaast investeren we in het verduurzamen van ons bezit. In 2019 hebben we het doel uit ons huidige beleidsplan 2015-2020, een gemiddeld energielabel 6, behaald. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in de periode van haar bestaande beleidsplan (2015-2020) de mogelijkheden verkend om haar woningvoorraad na 2020 verdergaand te verduurzamen. Daarbij is het einddoel CO2-neutraal woningbezit in 2050. In 2020 hebben we dit uitgewerkt in een deel van onze Wensportefeuille. Daarin beschrijven we onze aanpak. We streven naar het behalen van de doelstelling om gemiddeld label A te behalen in 2030 (gelijk aan 49% CO2-besparing **tot** 1990 vanuit het Klimaatakkoord).

In 2023 staat gepland dat we in heel Zeeuws-Vlaanderen zo'n 700 woningen van zonnepanelen voorzien. Daarnaast plaatsen we hybride warmtepompen en isoleren we de **binnenschil** van de woning maximaal.

Nieuwbouwwoningen zijn **gasloos** en worden minimaal volgens de BENG-norm gebouwd.

Onder dit kernthema zetten we actief in op wonen en zorg, daartoe huisvesten we verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen in 2023. Dit zijn **Emergis**, De Okkemoot, Stichting **TraagZorg**, Zeeuwse Gronden en **ZorgSaam**.

**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 opknapwoning. Buitenlandse werknemers, tijdelijke werknemers en statushouders zullen we regulier huisvesten. Waar mogelijk bieden we in overleg met de gemeente maatwerk. De gemeente wenst woonwagendplaatsen en woonwagens die in het bezit zijn van de gemeente over te dragen aan Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Het initiatief hiervoor ligt bij de gemeente. Een werkgroep is opgericht om dit te realiseren.



**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 2.266 zelfstandige huurwoningen in de gemeente Sluis in 2023.