

# **Prestatieafspraken 2019**

## **gemeente Sluis**

## Versiebeheer

Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	08-10-2018	Initiële versie
1.0	Definitief	19-11-2018	Definitieve versie

## Inhoud

1	Prestatieafspraken 2018.....	4
2	Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.....	6

## 1 Prestatieafspraken 2019

Op 21 juni 2018 heeft Stichting Woongood Zeeuws-Vlaanderen haar bod op de woonvisie van de gemeente Sluis aangeboden. Daarbij heeft ze haar huurdersorganisatie en de gemeente Sluis 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 2019. Dit heeft geleid tot de volgende uitvoeringsgerichte prestatieafspraken.

### **Kernthema 1: herstructurering van woningvoorraad en woonomgeving.**

Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2019 in de gemeente Sluis 2.385 huurwoningen in bezit t.o.v. 2.416 in 2018. Dit is een vermindering van 31 woningen. 13 woningen staan gepland om te verkopen in 2019, 75 woningen worden gesloopt, 57 woningen worden nieuw gebouwd. Daarnaast staat voor 2019 de verkoop van 1 kavel in Breskens gepland. Hierbij blijft het woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor de primaire doelgroep. Waar we nieuw bouwen hebben we budget opgenomen voor erfafscheidingen, paden en overhoeken. Dit is voor 2019 een bedrag van 300.000 Euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid heeft Woongood Zeeuws-Vlaanderen een totaal voorzien voor 2019 van 363.728 Euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen. Een specificatie van de voorziene uitgaven is opgenomen in tabel 1.

	Prognose 2019
Leefbaarheidsfonds	10.160
Leefbaarheid wijken	40.640
Beschikbaar stellen woon- en niet woonruimte	2.540
Buurtbemiddeling	60.960
Uitvoeringsprogramma naar aanleiding van kernenstrategie	25.400
Huurders in nood	4.572
Huurdersparticipatie	2.540
Extra onderhoud gebouwen tbhv leefbaarheid	2.540
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	214.376
	<b>363.728</b>

Tabel 1: uitgaven leefbaarheid Woongood Zeeuws-Vlaanderen.

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

Ten behoeve van sloopopgaven in Breskens en Sluis staat gepland dat Woongood Zeeuws-Vlaanderen 4 particuliere woningen aankoopt die vervolgens worden gesloopt.

Door de Woningwet mag Woongood Zeeuws-Vlaanderen geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen. Daar waar ze groot onderhoud laat uitvoeren aan haar complexen zal Woongood Zeeuws-Vlaanderen particuliere woningen die daar onderdeel van uitmaken faciliteren om hieraan mee te doen (zoals dit in de huidige situatie ook gebeurt).

### **Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.**

Woongood Zeeuws-Vlaanderen investeert in 2019 2,7 miljoen Euro in de kwaliteit van haar woningvoorraad in de gemeente Sluis. Daarnaast investeert Woongood Zeeuws-Vlaanderen in het verduurzamen van haar bezit waarbij het doel is om een gemiddeld energielabel B te behalen in 2020. Nieuw te bouwen woningen zijn NOM-woningen en gasloos.

Onder dit kernthema zet Woongood Zeeuws-Vlaanderen actief in op wonen en zorg, daartoe huisvesten ze verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen in 2019.

**Kernthema 4: kansen grijpen.**

Om verkoopkansen te vergroten, werkt Woongood Zeeuws-Vlaanderen in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of bieden ze woningen aan als opknapwoning.

Arbeidsmigranten zal Woongood Zeeuws-Vlaanderen regulier huisvesten. Statushouders huisvest Woongood Zeeuws-Vlaanderen in haar reguliere (leegstaande) huurwoningen. Als hiermee de toestroom aan statushouders niet kan worden gehuisvest dan zal Woongood Zeeuws-Vlaanderen woningen die in de verkoop staan gaan verhuren aan statushouders. Woongood Zeeuws-Vlaanderen blijft nauw in overleg met de gemeente hoe ze de verwachte toestroom aan te huisvesten statushouders in de toekomst kan voorzien van een woning.

**Kernthema 5: naar een realistische woningbouwproductie.**

Woongood Zeeuws-Vlaanderen komt vanuit haar Wensportefeuille en Kernenstrategie tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 2.385 huurwoningen in de gemeente Sluis in 2019.

Woongood Zeeuws-Vlaanderen maakt een deel van haar woningen bereikbaar voor jongeren. In 2018 bepaalt Woongood Zeeuws-Vlaanderen hoe ze omgaat 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.

Deze afspraken zijn bekrachtigd op 3 december 2018 te Oostburg,

namens de gemeente Sluis,  
wethouder P.P.M. Ploegaert MPM

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

namens Stichting Huurdersbelangen Woongood Zeeuws-Vlaanderen,  
Dhr. P.M. Kesteloo

## 2 Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen



# **Bod 2019 Woonvisie**

## **gemeente Sluis**

## Versiebeheer

Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	19-04-2018	Initiële versie
0.2	Concept	17-05-2018	Aanpassingen verwerkt n.a.v. eerste ambtelijk overleg gemeente Sluis dd. 07-05-2018.
0.3	Concept	08-06-2018	Aanpassingen verwerkt n.a.v. tweede ambtelijk overleg gemeente Sluis dd. 29-05-2018 en mail van 05-06-2018.
1.0	Definitief	20-06-2018	Definitief bod.

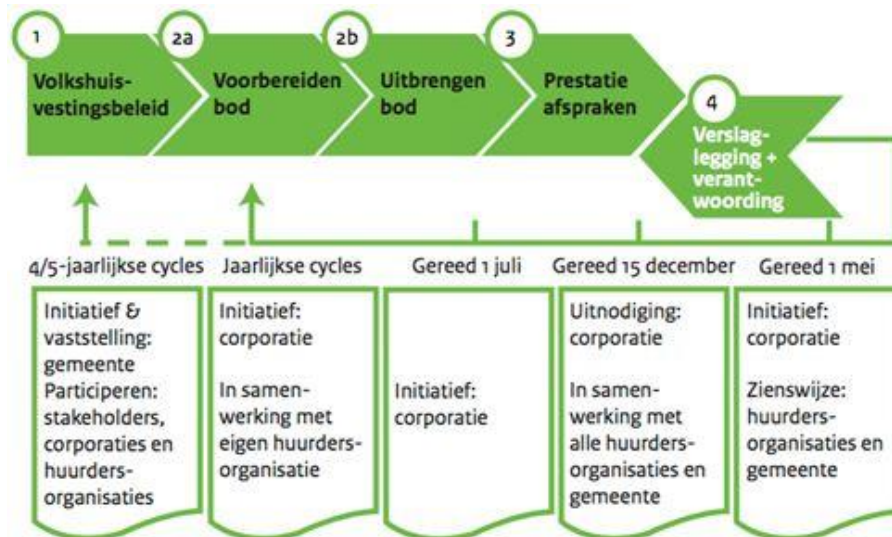


## Inhoud

1	Inleiding.....	10
2	Taakafbakening .....	11
3	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep .....	14
3.1	Ons woningbezit .....	14
3.2	Betaalbaarheid .....	14
3.3	Beschikbaarheid .....	15
4	Transformatie woningbezit .....	15
4.1	Verkoop en liberalisatie van woningen .....	16
4.2	Slopen van woningen.....	17
4.3	Nieuwbouw en aankoop van woningen.....	17
5	Kwaliteit en duurzaamheid van woningen.....	18
5.1	Kwaliteit.....	18
5.2	Asbestsanering .....	19
5.3	Duurzaamheid .....	20
5.3.1	NOM en gasloos.....	20
6	Huisvesting van specifieke doelgroepen .....	21
6.1	Urgente doelgroepen .....	21
6.2	Wonen en zorg .....	22
7	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed .....	23
7.1	Strategie per kern .....	23
7.2	Schuldhelpverlening.....	24
7.3	Buurtbemiddeling .....	24
7.4	Bijzondere doelgroepen.....	25
7.4.1	Verwarde personen.....	25
7.4.2	Kwetsbare jongeren .....	25
7.5	Sociaal isolement .....	26
8	Financiële kengetallen .....	26
9	Investeringen.....	27
10	Evaluatie bod .....	27
11	Samenvattend: Bod 2019.....	28

### 3 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 3-1 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" vormt het volkshuisvestelijk beleidskader voor de gemeente Sluis. In het kader van de prestatieafspraken voor de periode 2019-2023 doet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hierbij een voorstel voor haar bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Voor het jaar 2019 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2020-2023 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 Sluis over inhoud en vorm van dit voorstel. We zien dit bod als basis om tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken te komen.

## 4 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 2014 t/m 2018 "Lokaal betrokken, regionaal verbonden".

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 zijn 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.

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 de volgende pagina, waarin ook ons duurzaamheidsbeleid is opgenomen.

Het bod is opgebouwd naar de thema's in artikel 39 van de Woningwet. De onderstreepte thema's zijn de door de Minister benoemde Prioriteiten Volkshuisvesting<sup>1</sup>.

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

---

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

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

NB:

- Ww in drie tranches invoeren: 01-07-2015; 01-01-2016; 01-01-2017;
- Er geldt op onderdelen een overgangsregeling tot 01-01-2018
- Diverse MR's nog in voorbereiding
- De 'veegwet' in 2017 van kracht om fouten en omissies te herstellen.

**Strategische documenten Woongood Zeeuws-Vlaanderen**

	<b>Wensportefeuille 2013-2020</b>	<b>Ondememingsplan 2014-2018 'Lokaal betrokken, regionaal verbonden</b>	<b>Plan Duurzaamheid 2015-2020</b>	<b>Kemenstrategie</b>
<b>Totstandkoming</b>	<p><b>Studie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningmarktonderzoeken</li> <li>• Woningmarktanalyses</li> <li>• Onderhoudsstaat woningen</li> <li>• Energielabels woningen</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>	<p><b>Studie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omgevingsanalyse</li> <li>• Wensportefeuille</li> <li>• Sectorafspraken</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> <li>• Overige stakeholders</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sectorafspraken op gebied van verduurzamen woningen</li> <li>• Ambitie van gemeenten</li> <li>• Wens om op woonlasten te sturen (ambitie in ondernemingsplan)</li> <li>• Voorstel Atriensis</li> <li>• Consultatie Maatschappelijke Adviesraad en Stichting Huurdersbelangen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programma van eisen getoetst bij Maatschappelijke Adviesraad, Stichting Huurdersbelangen, Commissie Wonen (3 gemeenten) en collega corporaties</li> <li>• Bureaustudie</li> <li>• Brainstormsessie medewerkers</li> <li>• Consultatie:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stads-/dorpsraden</li> <li>- Maatschappelijke Adviesraad</li> <li>- Stichting Huurdersbelangen</li> </ul> </li> </ul>
<b>Status</b>	Vastgesteld door WGZVL eind 2013	Vastgesteld door WGZVL medio 2014	Vastgesteld door WGZVL begin 2015	Einddocument is in Q1-2016 besproken met gemeenten
<b>Inhoud</b>	<p>Per kern op woningniveau bepaald hoe om te gaan met bezit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Door exploiteren</li> <li>• Renoveren</li> <li>• Verkoop</li> <li>• Sloop en nieuwbouw</li> <li>• Sloop</li> </ul>	<p>Beschrijving van de koers die WGZVL wil volgen op terrein van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dienstverlening aan huurder</li> <li>• Maatschappelijke rol</li> <li>• Vastgoed</li> <li>• Financiën en bedrijfsvoering</li> <li>• Organisatie</li> </ul> <p>Belangrijke uit te werken documenten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Duurzaamheidsbeleid</li> <li>2. Woonlastenbeleid</li> <li>3. Kemenstrategie</li> <li>4. Verkoopbeleid</li> </ol>	<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>• Investerings niet doorberekenen in huurprijs</li> </ul>	Per kern is beschreven welk rol WGZVL wil innemen op het gebied van wonen, zorg- en welzijn en leefbaarheid.
<b>Vervolg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitgangspunt als gevolg van demografische ontwikkelingen in afstemming met Provincie en gemeenten (op basis van Rigo-rapportage): herijking elke drie jaar volgens proces 'totstandkoming'. 2016 start herijking</li> <li>• Herijking uitgangspunten per project</li> </ul>	<p>Jaarlijks intern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omgevingsanalyse (ontwikkelingen die van invloed zijn op doelstellingen ondernemingsplan)</li> <li>• Vertaling naar jaarplan en jaarbegroting</li> </ul> <p>Na vier jaar nieuw plan volgens proces 'totstandkoming'.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitvoeren geplande maatregelen</li> <li>• Methode ontwikkelen om realisatie van de ambitie meetbaar en zichtbaar te maken voor huurders en stakeholders</li> </ul>	Uitvoeringsafspraken jaarlijks verankeren in de prestatieafspraken met de gemeenten

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

Figuur 4-1 Strategische documenten

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" vormt 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 6 Transformatie woningbezit, wat dat betekent voor ons woningbezit en voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor onze doelgroep staat in hoofdstuk 5 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep nader uitgewerkt.

Ons bod met betrekking tot de woonomgeving onder kernthema 1 komt terug in hoofdstuk 9 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Kernthema2. Wij pakken de bestaande particuliere woningvoorraad aan waar het gaat om sloopopgaves waarvoor we particuliere woningen aankopen. Dit wordt uitgewerkt in paragraaf 6.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen.

Kernthema 3. Het bod op kernthema 3 wordt beschreven onder hoofdstuk 7 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen en onder hoofdstuk 8 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 6.1 Verkoop en liberalisatie van woningen als het gaat over opknappwoningen. Het huisvesten van statushouders komt terug in hoofdstuk 8.

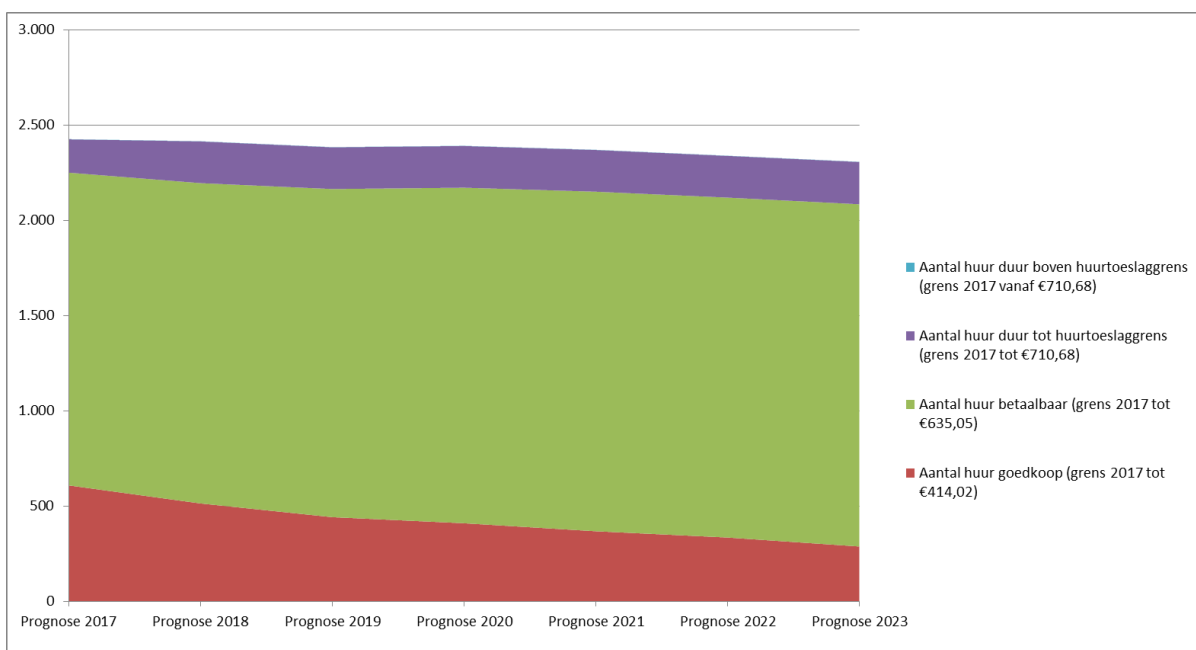
Kernthema 5 komt tevens aan bod in hoofdstuk 6 Transformatie woningbezit.

Zoals in het visiedocument "Krachtig Verbonden" wordt gesteld: "Vanuit de gezamenlijke prestatieafspraken met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen toewerken naar een planmatige, gebiedsgerichte aanpak voor de woningvoorraad". Deze aanpak zullen we samen vorm geven. Het bod vormt de basis om hiertoe uitvoeringsgerichte prestatieafspraken te maken.

## 5 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

### 5.1 Ons woningbezit

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen exploiteert 2.427 woningen (prognose 2017 vanuit Dpi 2017) in de gemeente Sluis. Naast huurwoningen exploiteren we ook een aantal bijzondere (woon)eenheden zoals maatschappelijk vastgoed, commerciële ruimten en garages.



Figuur 5-1 Huurontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023
Aantal huur goedkoop (grens 2017 tot €414,02)	609	514	442	410	368	335	288
Aantal huur betaalbaar (grens 2017 tot €635,05)	1.642	1.682	1.723	1.762	1.783	1.785	1.797
Aantal huur duur tot huurtoeslaggrens (grens 2017 tot €710,68)	175	219	219	219	219	219	222
Aantal huur duur boven huurtoeslaggrens (grens 2017 vanaf €710,68)	1	1	1	1	1	1	1
<b>Totaal aantal huurwoonegelegenheden per (prognose)jaar</b>	<b>2.427</b>	<b>2.416</b>	<b>2.385</b>	<b>2.392</b>	<b>2.371</b>	<b>2.340</b>	<b>2.308</b>
Aantal garages	23	23	23	23	23	23	23
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>2.457</b>	<b>2.446</b>	<b>2.415</b>	<b>2.422</b>	<b>2.401</b>	<b>2.370</b>	<b>2.338</b>

Tabel 5-1 Ontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (bron: Dpi 2017)

### 5.2 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 maximale huur volgens het

woningwaarderingstelsel. Bij nieuwe verhuringen bieden we de woning aan voor een huurprijs die maximaal 640 euro bedraagt, of 597 euro voor woningen die zijn bestemd voor één- of tweepersoonshuishoudens. Daarvan wijken we af als de huurder een inkomen boven de huurtoeslaggrens 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. De panelen zijn gratis voor de huurder waardoor het voordeel volledig ten goede komt aan verlaging van de woonlasten. Dit voordeel is gemiddeld zo'n 20 Euro per maand. Overige duurzaamheidsmaatregelen zijn ook gratis voor de huurder.

In 2018 gaan we ons huurbeleid herijken omdat we het nog eerlijker willen maken voor alle huurders. We willen een adviesprijs per woning vast 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.

### **5.3 Beschikbaarheid**

Vanaf 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 597 euro of 640 euro 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. In 2018 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". Dit is voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen geen aanleiding geweest om extra woningen beschikbaar te maken voor jongeren.

## **6 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. We zullen, minimaal 3 jaar, voorafgaand aan de realisatie van projecten in overleg treden met de gemeente en samen vorm geven aan concrete projecten. In 2019 zal Woongoed Zeeuws-Vlaanderen haar Wensportefeuille herijken. De gemeente Sluis start in 2018 met het herzien van haar visiedocument "Krachtig Verbonden". Die visie en de herijkte Wensportefeuille zullen we op elkaar afstemmen, zodat dit kan dienen als basis waarop Woongoed ZVL haar jaarlijkse bod kan formuleren.

## 6.1 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. 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.

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

In Tabel 6-1 staat een overzicht van de verkopen van woningen en in Tabel 6-2 de verkopen van vrije kavels.

Plaats	postcode	Verslagjaar 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023
Aardenburg	4527	2	2	1	2	2	1	1
Breskens	4511	3	3	3	3	3	3	3
Cadzand	4506	2		1	1			1
Eede	4529	1	1			1		
Groede	4503			1	1		1	
Hoofdplaat	4513		1		1		1	1
Ijzendijke	4515	1	1	1		1	1	1
Nieuwvliet	4504				1			
Oostburg	4501	2	2	2	2		2	2
Retranchement	4525		1			1		
Schoondijke	4507	1		1	1	1	1	1
Sluis	4524	2	2	2	2	2	2	2
St. Kruis	4528	1						1
Waterlandkerkje	4508	1				1		
Zuidzande	4505		1	1	1		1	1
		16	14	13	15	12	13	14

Tabel 6-1 Verkoopwoningen gemeente Sluis

Plaats	postcode	Verslagjaar 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023
Breskens	4511	7	1	1	2	2	1	1
		7	1	1	2	2	1	1

Tabel 6-2 Verkoopkavels gemeente Sluis

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. We hebben echter ook te maken met een overgangssituatie bij de afbouw van niet-DAEB activiteiten. 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.

## 6.2 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. De gemeente wenst daartoe samen met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen te komen tot (ruimtelijke) kernenvisies.

Kern	Verslagjaar 2017	Overloop 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023
Aardenburg		8	6	6				
Breskens			53	32	15	18		
Cadzand						4		
Eede								8
Groede				10			12	
Heille							4	
Hoofdplaat							6	
Oostburg				7		2		12
Schoondijke		6				10		
Sluis								7
Waterlandkerkje				4				
IJzendijke			9	16				
Cadzand			4					
<b>Totaal aantal sloop</b>		<b>14</b>	<b>72</b>	<b>75</b>	<b>15</b>	<b>34</b>	<b>22</b>	<b>27</b>

Tabel 6-3 Aantal te slopen woningen per kern

## 6.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen

In de periode van 2019 t/m 2023 verwachten we 132 nieuwe woningen op te leveren. Het gaat daarbij voornamelijk om vervangende nieuwbouw huurwoningen. Waar we nieuw bouwen zal dit in basis levensloopbestendig zijn. Hierbij een overzicht van de nieuwbouwprojecten:

Nieuwbouw projecten	Verslagjaar 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023
Breskens - Noordwesthoek		55	30	15	19		
Breskens - T.F. Blankenstraat	6						
Breskens J.H. van Dalestraat		12					
Cadzand					2		
Groede - Van Jhr. De Brauwstraat			6				
Groede						4	
IJzendijke - Walplein			16				
IJzendijke - Zuidstraat		8					
Oostburg - Finlandstraat							
Oostburg - Burghtkwartier				22			
Oostburg - Prins Mauritsstraat			5				
Schoondijke					4		
Sluis							9
	6	75	57	37	25	4	9

Tabel 6-4 Nieuwbouw projecten en aantal nieuwbouwwoningen

In het kader van nieuwbouw-/herstructureringsprojecten of waar woningen gesloopt worden is het mogelijk dat er woningen worden aangekocht. Tabel 6-5 geeft een overzicht met de aankopen van woningen en het sloopjaar zoals Woongoed die heeft voorzien.

Kern	2019	2020	2021	2022	2023
Breskens		1			
Sluis					3
<b>Totaal aantal aank</b>		1			3

Tabel 6-5 Aantal aan te kopen woningen t.o.v. sloopjaar woningen

De gemeente Sluis en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hebben in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd, dat de corporatie de desbetreffende woningen van de gemeente Sluis aankoopt om de ontwikkeling van het Burghtkwartier mogelijk te maken.

## 7 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

### 7.1 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 2015 vast in een geactualiseerd programma van eisen (PVE) wat in december 2015 gereed was<sup>2</sup>. Voor nieuwbouw hanteren we minimaal de wettelijke eisen.

<sup>2</sup> Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "PVE 2015 definitief".

De gewenste basiskwaliteit voor bestaande bouw is verwerkt in een programma van eisen voor onderhoud<sup>3</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.

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 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023
<b>Dagelijks onderhoud</b>	1.425	<b>1.247</b>	1.268	1.280	1.282	1.302
<b>Groot onderhoud</b>	710	<b>1.244</b>	1.778	1.628	1.635	1.052
<b>Renovatie*</b>	812	<b>171</b>	797	494	816	1.381
<b>Totaal</b>	<b>2.947</b>	<b>2.662</b>	<b>3.843</b>	<b>3.402</b>	<b>3.733</b>	<b>3.735</b>

\* kosten en investeringen

Tabel 7-1 Onderhoud woningbezit in de gemeente Sluis

## 7.2 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

<sup>3</sup> Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "PVE onderhoud eengezinswoningen-2016" en "PVE onderhoud seniorenwoningen-2016".

handhaving van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Het streven is om in 2018 een asbestveilig bezit (geen risico voor de huurder aanwezig) te hebben. Bij aankomende renovaties worden de woningen asbestveilig gemaakt.

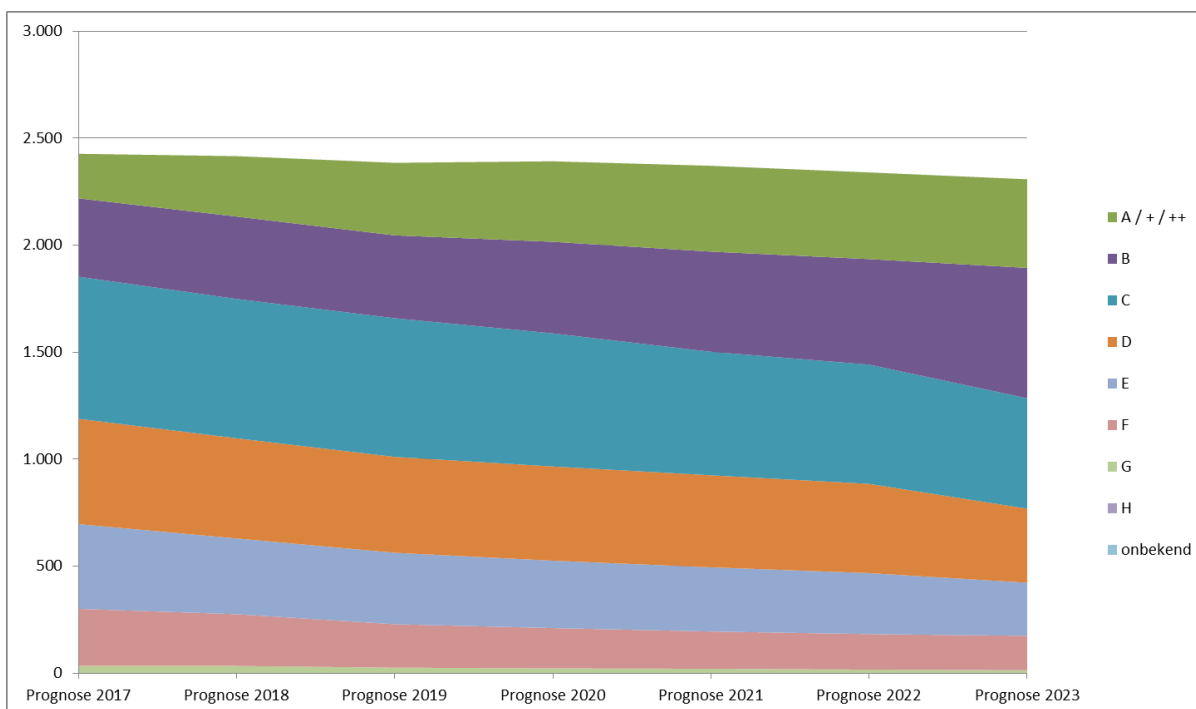
De gemeente zal in het kader van asbestverwijderingsregistratie online- en startmeldingen verwerken vanuit het Landelijk Asbest Volg Systeem. Het asbestdossier is daarmee voor alle ketenpartijen beschikbaar en verplicht te gebruiken gedurende de gehele sanering.

### **7.3 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. 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.

#### **7.3.1 NOM en gasloos**

Nieuwbouwwoningen die Woongoed ZVL realiseert, zijn duurzamer dan vanuit het bouwbesluit wordt gevraagd. Deze woningen zijn Nul-op-de-meter woningen die bovendien gasloos zijn. Hiermee bouwen we duurzame CO2-neutrale woningen. De energielasten voor de huurder zijn tot een minimum beperkt wat ten goede komt aan de totale woonlasten.



**Figuur 7-1 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen**

Aantallen	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023
A / + / ++	208	282	339	376	401	405	414
B	366	385	387	428	468	493	609
C	664	651	648	622	577	557	516
D	492	468	448	440	430	417	346
E	396	354	334	315	300	285	248
F	267	242	203	188	174	166	161
G	34	34	26	23	21	17	14
H	0	0	0	0	0	0	0
onbekend	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal aantal naar energielabels per (prognose)jaar</b>	<b>2.427</b>	<b>2.416</b>	<b>2.385</b>	<b>2.392</b>	<b>2.371</b>	<b>2.340</b>	<b>2.308</b>

**Tabel 7-2 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (op basis van Dpi 2017; hierbij is het effect van het plaatsen van zonnepanelen niet meegenomen)**

## 8 Huisvesting van specifieke doelgroepen

### 8.1 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. De gemeente Sluis had een urgentiecommissie. Die is in 2017 opgeheven. Urgente woningzoekenden worden in overleg met Porthos 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. Als gevolg van de grote instroom van asielzoekers is er een flinke toename aan statushouders te verwachten. Hoe groot de vraag naar woonruimte gaat worden om de statushouders in de toekomst te kunnen huisvesten is onzeker. 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 voorzorgen zouden kunnen worden getroffen voor het huisvesten van statushouders.

## 8.2 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. Door de veranderingen in de zorg blijven zij langer thuis wonen omdat ze niet meer in aanmerking komen voor een indicatie voor een intramurale woonvoorziening. Dat geldt ook voor bijzondere doelgroepen met een zorgvraag, zoals gehandicapten. 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 onderstaand overzicht opgenomen:

Gemeente	Kernen	Zorg				Zorgleverancier
		V&V +PG	GHZ	GGZ	BW	
Sluis	<b>Aardenburg</b>	■				Zorggroep ZVL
	<b>Breskens</b>	■	■		■	Warmande, Okkernoot
	Cadzand					
	Eede					
	Groede					
	Hoofdplaat					
	<b>IJzendijke</b>	■				Zorggroep ZVL
	Nieuwvliet					
	<b>Oostburg</b>	■	■	■	■	Warmande, TrageZorg, Emergis
	Retranchement					
	<b>Schoondijke</b>		■		■	Okkernoot
	Sint Kruis					
	<b>Sluis</b>	■				Warmande
	Waterlandkerkje					
Zuidzande						

v & v verpleging en verzorging  
 ghz gehandicaptenzorg  
 ggz geestelijke gezondheidszorg  
 BW begeleid wonen

In de toekomst staan er geen concrete projecten gepland. We zijn plannen aan het ontwikkelen om appartementencomplexen te realiseren in Oostburg voor cliënten van Zeeuwse Gronden, Emergis en Warmande 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.

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.

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. extramuralisering 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). Deze visie wordt in 2018 opgesteld. Op basis hiervan kan besluitvorming plaats vinden over investeren in ambulante zorg en/of vastgoed. Woongoed geeft in een plan van aanpak aan welke bijdrage ze hierbij bereid is te leveren.

## **9 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.

### **9.1 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, zullen we beginnen met de herziening 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 2018 worden de projecten voor 2019 benoemd.

Daar waar we nieuwbouwprojecten realiseren investeren we in tuinafscheidingen, paden en overhoeken.

In het kader van leefbaarheid voorzien we volgende uitgaven:

	Verslagjaar 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Leefbaarheidsfonds	5.500	10.000	<b>10.160</b>	10.323	10.508	10.719
Leefbaarheid wijken	37.200	40.000	<b>40.640</b>	41.290	42.033	42.874
Beschikbaar stellen woon- en niet woonruimte	300	2.500	<b>2.540</b>	2.581	2.627	2.680
Buurtbemiddeling	35.600	60.000	<b>60.960</b>	61.935	63.050	64.311
Uitvoeringsprogramma naar aanleiding van kernenstrategie	700	25.000	<b>25.400</b>	25.806	26.271	26.796
Huurders in nood	4.000	4.500	<b>4.572</b>	4.645	4.729	4.823
Huurdersparticipatie	0	2.500	<b>2.540</b>	2.581	2.627	2.680
Extra onderhoud gebouwen tbhv leefbaarheid		2.500	<b>2.540</b>	2.581	2.627	2.680
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	205.800	211.000	<b>214.376</b>	217.806	221.727	226.161
Erfgrensafscheiding, paden, overhoeken nieuwbouw			<b>300.000</b>	304.800	310.286	316.492
	<b>289.100</b>	<b>358.000</b>	<b>663.728</b>	<b>674.348</b>	<b>686.486</b>	<b>700.216</b>

**Tabel 9-1 Uitgaven Leefbaarheid (Totaal voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen)**

## 9.2 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 ontruimingën laag te houden. Waren dat er in 2015 nog 18, in 2017 is dat teruggebracht naar 6 ontruimingën voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De samenwerking met de gemeente hierin is in 2017 bekrachtigd in een door partijen ondertekend convenant.

## 9.3 Buurtbemiddeling

In de gemeente Sluis heeft Porthos 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. We willen dit ook in de komende jaren voortzetten.

## 9.4 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.

### 9.4.1 Verwarde personen

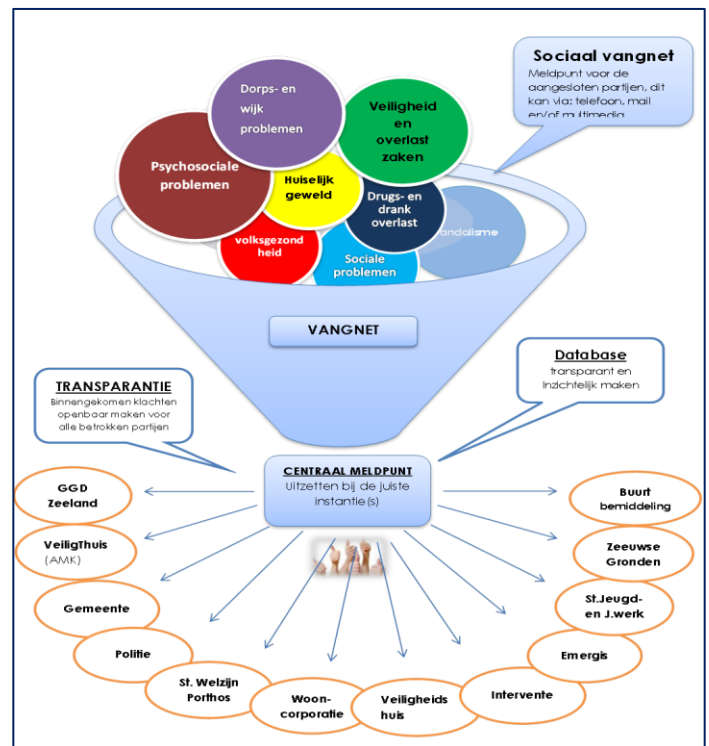
Woningcorporaties, zorgorganisaties, politie, buurtbemiddeling en andere partijen in Zeeuws-Vlaanderen melden dat meer mensen zich vreemd of verward gedragen. De verwachting is dat deze trend zich, als gevolg van overheidsbeleid, verder zal doorzetten. Het zet de leefbaarheid in de wijken onder druk. 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 wil Woongoed Zeeuws-Vlaanderen één centraal meldpunt waar de sociale meldingen worden verzameld. Hierbij stelt ze voor dat de regie bij de gemeente komt te liggen. Er wordt een casemanager van de gemeente aangesteld die tot duidelijke afspraken komt met de ketenpartners en een plan van aanpak realiseert om de overlastzaken gezamenlijk en op een efficiënte wijze aan te pakken.

### 9.4.2 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 zgn. driehoekscontract. Hierbij komt de regie bij de gemeente te liggen, die dit vervolgens vastlegt in afspraken met de zorginstanties.



Figuur 9-1 Centraal meldpunt

## 9.5 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.

## 10 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	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteit	76%	75%	<b>73%</b>	73%	73%	74%
Operationele kasstroom (inclusief 2% aflossingsfictie)	5.034 mln. euro	4.995 mln. euro	<b>4.805 mln. euro</b>	4.000 mln. euro	4.980 mln. euro	5.915 mln. euro
ICR (Interest-coverage ratio)	3,10	3,06	<b>2,97</b>	2,67	2,84	2,95
Loan to Value	19%	21%	<b>25%</b>	25%	25%	24%

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.

## **11 Investeringsen**

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.

## **12 Evaluatie bod**

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de gemeente Sluis door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Voor het jaar 2019 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2020-2023 is het voorstel globaler. Een evaluatie van het voorliggende bod zal plaatsvinden in het voorjaar van 2020. 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 2021.

### 13 Samenvattend: Bod 2019

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 2019.

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

Daar doen wij het bod dat we in 2019 in de gemeente Sluis in bezit hebben 2.385 huurwoningen t.o.v. 2.416 in 2018. Dit is een vermindering van 31 woningen. 13 woningen staan gepland om te verkopen in 2019, 75 woningen gaan we slopen, we gaan 57 woningen nieuw bouwen. Hierbij blijft ons woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor onze doelgroep. Daarnaast staat voor 2019 de verkoop van 1 kavel in Breskens gepland. Voor de woonomgeving en leefbaarheid hebben we een totaal voorzien voor 2019 van 663.728 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.

#### Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

We investeren in 2019 2,7 miljoen Euro in de kwaliteit van onze woningvoorraad in de gemeente Sluis. Daarnaast investeren we in het verduurzamen van ons bezit waarbij het doel is om een gemiddeld energielabel B te behalen in 2020. Dit was label D, begin 2015, bij de start van de uitvoering van het beleidsplan. Nieuw te bouwen woningen zijn NOM-woningen en gasloos.

Onder dit kernthema zetten we actief in op wonen en zorg, daartoe huisvesten we verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen in 2019. Dit zijn Emergis, De Okkernoot, Stichting TrageZorg, Warmande en Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen.

#### 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.

Arbeidsmigranten zullen we regulier huisvesten. Statushouders huisvesten we 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 mogelijk voorzieningen zouden kunnen worden getroffen voor het huisvesten van statushouders.

#### 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 2.385 huurwoningen in de gemeente Sluis in 2019.