

Prestatieafspraken 2019

gemeente Terneuzen



Versiebeheer

Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	23-10-2018	Initiële versie
0.2	Concept	20-11-2018	Aanpassingen Woongoed ZVL
0.3	Concept	23-11-2018	Aanpassingen verwerkt n.a.v. ambtelijke afstemming met gemeente Terneuzen via mailwisseling dd. 22-11-2018
1.0	Definitief	26-11-2018	Definitieve versie

Inhoud

1	Prestatieafspraken 2019.....	4
	Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen	9
	Bijlage: Bod Clavis	33

1 Prestatieafspraken 2019

Op 21 juni 2018 hebben de corporaties, Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Clavis, hun bod op de woonvisie van de gemeente Terneuzen aangeboden. Daarbij hebben ze hun huurdersorganisaties en de gemeente Terneuzen uitgenodigd om in overleg te treden, teneinde afspraken te maken over de uitvoering van het in de gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid in ten minste het kalenderjaar 2019. Dit heeft geleid tot de volgende uitvoeringsgerichte prestatieafspraken voor het jaar 2019.

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2019 in de gemeente Terneuzen 2.656 huurwoningen in bezit t.o.v. 2.563 in 2018. Dit is een vermeerdering met 93 woningen. 8 woningen staan gepland om te verkopen in 2019, 12 woningen worden gesloopt, 113 woningen worden nieuw gebouwd. Nieuwbouw bestaat uit: 14 woningen in Axel, 24 woningen zijn voorzien in Koewacht, het voornemen om 66 woningen voor arbeidsmigranten te realiseren op door de gemeente Terneuzen aan te duiden percelen en 9 appartementen voor cliënten van Stichting 't Huus die we realiseren door de ombouw van ons voormalige kantoor in Axel. Daarnaast staat voor 2019 de verkoop van 2 kavels in Axel 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.

Eind 2019 zal Clavis in Terneuzen en Sluiskil 2.446 zelfstandige huurwoningen in bezit hebben ten opzichte van 2.456 in 2018. Er staat gepland dat er 10 woningen worden verkocht. Er wordt geen sloop van woningen voorzien in 2019.

Voor woonomgeving en leefbaarheid heeft Clavis een bedrag voorzien van € 254.000. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft een totaal voorzien voor 2019 van € 363.728 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
	363.728

Tabel 1: uitgaven leefbaarheid Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

In samenspraak met de gemeente komt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen tot invulling van haar slooplocaties in het kader van hun ruimtelijke strategie "Gaten Kaas". In overleg met de gemeente zullen voor 2019 projecten benoemd worden.

Clavis heeft samen met de gemeente een onderzoek laten verrichten naar de leefbaarheid en toekomst van de Veste. Clavis en de gemeente zullen een gezamenlijke inspanning leveren om de aanbevelingen uit het rapport te realiseren. Clavis neemt het opknappen van

het gebouw (schil en woningen) voor haar rekening. Hiermee zal in 2019 gestart worden. De gemeente zal m.b.t. welzijnsactiviteiten en de directe omgeving (opstelplaats containers, groenvoorziening) haar rol bezien.

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

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

Ten behoeve van herstructureringsplannen in Axel, Philippine en Sas van Gent, staat gepland dat Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 13 particuliere woningen aankoopt die vervolgens worden gesloopt.

Clavis legt voor dit thema geen afspraken vast, aangezien dit niet binnen de taken van de corporatie past.

Door de Woningwet mogen de corporaties geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen.

Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen investeert in 2019 € 4,5 miljoen in de kwaliteit van haar woningvoorraad in de gemeente Terneuzen. Daarnaast investeert ze in het verduurzamen van haar bezit waarbij het doel is om een gemiddeld energielabel B te behalen in 2020.

Clavis investeert in 2019 ruim € 15 miljoen in nieuwbouw en renovatie van haar voorraad. Hiermee realiseert Clavis vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid de verduurzaming van haar bezit. Ook wordt er fors geïnvesteerd in de Veste in het kader van betaalbare woningen voor ouderen. Clavis wil naar een gemiddeld B-label voor haar woningbezit in 2021. Investeringsbeslissingen voor energetische maatregelen worden genomen tegen de achtergrond van het einddoel namelijk Co2-neutraal in 2050. Als het gaat over het huisvesten van bijzondere doelgroepen, waaronder wonen en zorg, dan huisvesten de corporaties verschillende doelgroepen in samenwerking met verschillende zorginstellingen in 2019.

Kernthema 4: kansen grijpen.

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

Arbeidsmigranten worden door de corporaties regulier gehuisvest. Statushouders huisvesten de corporaties in hun reguliere (leegstaande) huurwoningen. Als hiermee de toestroom aan statushouders niet kan worden gehuisvest dan zullen ze woningen die in de verkoop staan gaan verhuren aan statushouders. De corporaties blijven nauw in overleg met de gemeente hoe ze de verwachte toestroom aan te huisvesten statushouders en arbeidsmigranten in de toekomst kunnen voorzien van een woning. Ook zal de, inmiddels door de gemeente opgepakte intensivering van de begeleiding van statushouders, worden gecontinueerd.

Dit is niet alleen in het belang van de leefbaarheid maar ook van de integratie van de statushouders.

Kernthema 5: naar een realistische woningbouwproductie.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen komt vanuit haar Wensportefeuille en Kernenstrategie tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 2.656 huurwoningen in de gemeente Terneuzen in 2019. In 2019 zal Woongoed Zeeuws-Vlaanderen haar Wensportefeuille herijken. Dit doet ze elke drie jaar.

Clavis komt vanuit haar in 2019 te herijken portefeuillestrategie op basis van het RIGO woningbehoefte onderzoek tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. In 2019 hoopt Clavis te starten met de bouw van de woningen in de Van Cantfortstraat en Nieuwstraat Zuid

Projectstrategieën vanuit de Wensportefeuille van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en de portefeuillestrategie van Clavis, als het gaat om (ver)bouw, sloop-beheer, sloop-verkoop, verkoop en sloop-nieuwbouw, worden met de gemeente besproken.

Om te komen tot de gewenste verdere verdieping en verbreding van de prestatieafspraken is met de corporaties afgesproken dat bij het opstellen van de prestatieafspraken jaarlijks thema's worden benoemd die in gezamenlijkheid uitgewerkt zullen gaan worden. Hierover worden dan afspraken gemaakt. De prestatiethema's van voorgaande jaren worden in het jaar daarop geëvalueerd. Voor 2019 is afgesproken de thema's "verkoop van corporatiewoningen" "wonen en zorg", "jongerenhuisvesting" en "beheer van openbare ruimten" te benoemen, uit te werken en hierover afspraken te maken en het thema "CO2-neutraal 2050" te benoemen.

Thema's:

Verkoop van woningen.

Met het benoemen van en het inzoomen op het thema "verkoop van woningen" ligt er direct een relatie met de projectstrategieën van de corporaties, voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen vastgelegd in haar Wensportefeuille en voor Clavis in haar complexbeheerplannen. Daar waar het deze strategieën raakt zijn hierover eveneens werkafspraken gemaakt.

Wonen en zorg.

Dit thema werken de corporaties, hun huurdersorganisaties en de gemeente in 2019 verder uit en zullen dit vertalen naar prestatieafspraken voor 2020.

De gemeente en de corporaties zullen als eerste in dit kader de problematiek m.b.t de (regie)rol rondom de aanpak van verwarde personen oppakken. De gemeente hebben in het afgelopen najaar toegezegd met een voorstel over haar regierol te komen. Gezien de ernst van deze (landelijke) problematiek zal de gemeente dit in het eerste kwartaal van 2019 oppakken.

Jongerenhuisvesting.

In het 1^e kwartaal van 2019 zal het Companen onderzoek naar de woonwensen van jongeren afgerond worden. Op basis hiervan werken de corporaties, hun huurdersorganisaties en de gemeente dit thema in 2019 verder uit. Dit onderzoek wordt met partijen gedeeld en kan leiden tot vertaling naar prestatieafspraken voor 2020.

Beheer van openbare ruimten.

Dit thema werken de corporaties, hun huurdersorganisaties en de gemeente in 2019 verder uit en zullen dit vertalen naar prestatieafspraken voor 2020.

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

Op weg naar CO2-neutraal 2050.

Dit thema werken de corporaties, hun huurdersorganisaties en de gemeente in 2019 verder uit en zullen dit vertalen naar prestatieafspraken voor 2020. De gemeente neemt hiertoe het initiatief mede omdat ze in 2021 een warmtevisie opgesteld moeten hebben. De afspraken kunnen leiden tot een gezamenlijk gedragen aanpak.

Clavis sluit zich aan bij het Energieconvenant om ten minste 20% te verminderen op het gasverbruik (CO2 uitstoot) in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad tot en met 2021 (ten opzichte van 2011). De huidige energiestaat van onze voorraad is nog niet voldoende; 85% van onze voorraad heeft een energielabel van C of lager terwijl wij streven naar een gemiddeld B-label (corresponderend met een energie-index 1,25) in 2021. Clavis realiseert dit door het toevoegen van nieuwe woningen met een (zeer) goede energiestaat, het investeren in een goede schilisolatie, bijbehorende (natuurlijke) ventilatie en een HR-ketel. Daarbovenop willen we woningen voorzien van zonnepanelen.

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

Deze afspraken zijn bekrachtigd op 26 november 2018 te Terneuzen.

Namens de gemeente Terneuzen,
F.O. van Hulle

Namens Stichting Clavis,
R. Karel

Namens Stichting Bewonersraad Clavis,
J. Maas

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

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

In de aanloop naar de ondertekening van deze prestatieafspraken heeft de SHB aangegeven belemmeringen te zien om tot ondertekening over te gaan. Die belemmeringen houden verband met het gegeven dat er ten tijde van de ondertekening nog steeds geen duidelijkheid bestaat omtrent de locatie van de nieuwbouw in Sas van Gent, samenhangend met de sloop van de Witte Wijk in Sas Gent. Woongoed ZVL en de Gemeente Terneuzen erkennen dat. De onduidelijkheid wordt veroorzaakt door het feit dat de hoofddirectie van AH nog geen besluit heeft genomen over de locatie van de nieuwbouw. De gemeente Terneuzen en Woongoed ZVL hebben daaromtrent afgesproken dat indien er ultimo 2018 nog steeds geen duidelijkheid door AH is verstrekt, Woongoed zich er in 2019 op zal richten om plannen te maken voor nieuwbouw in de Witte Wijk. Omdat realisatie van die woningen niet in 2019 is voorzien maakt dit geen deel uit van de onderhavige prestatieafspraken. Tegen de achtergrond van hierboven geschetste situatie tekent de SHB de prestatieafspraken maar maakt een voorbehoud betreffende het bovenstaande.

Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen



Bod 2019 Woonvisie
gemeente Terneuzen

Versiebeheer

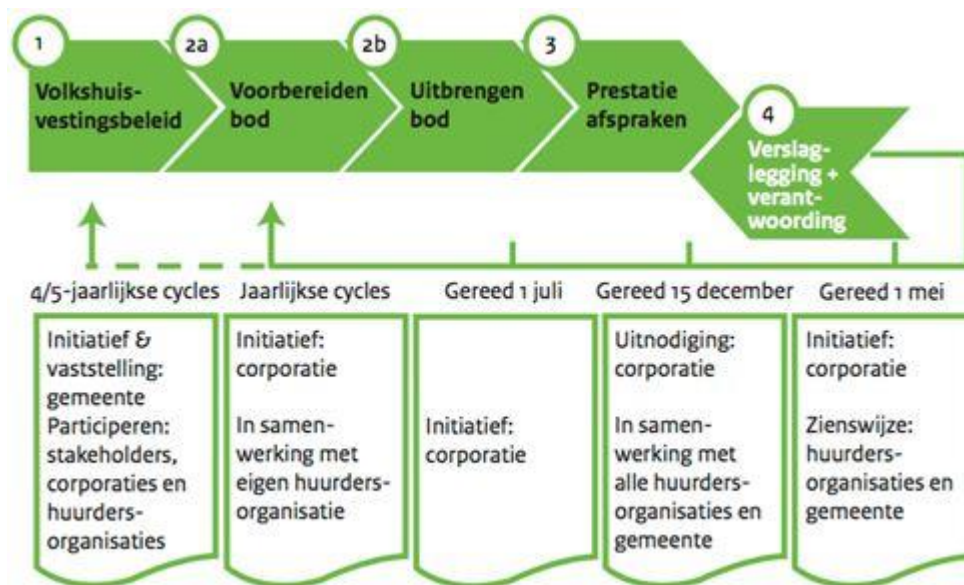
Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	26-04-2018	Initiële versie
0.2	Concept	17-05-2018	Aanpassingen verwerkt n.a.v. eerste ambtelijk overleg gemeente Terneuzen dd. 07-05-2018.
0.3	Concept	05-06-2018	Aanpassingen verwerkt n.a.v. tweede ambtelijk overleg gemeente Terneuzen dd. 23-05-2018 en mail van 04-06-2018.
0.4	Concept	07-06-2018	Aanpassingen verwerkt n.a.v. ambtelijke afstemming met gemeente Terneuzen via mailwisseling dd. 05-06-2018.
1.0	Definitief	20-06-2018	Definitief bod.

Inhoud

1	Inleiding.....	4
2	Taakafbakening.....	5
3	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep	8
3.1	Ons woningbezit	8
3.2	Betaalbaarheid.....	8
3.3	Beschikbaarheid	9
4	Transformatie woningbezit	9
4.1	Verkoop en liberalisatie van woningen	10
4.2	Slopen van woningen.....	11
4.3	Nieuwbouw en aankoop van woningen.....	12
5	Kwaliteit en duurzaamheid van woningen.....	13
5.1	Kwaliteit.....	13
5.2	Asbestsanering	14
5.3	Duurzaamheid.....	14
6	Huisvesting van specifieke doelgroepen	15
6.1	Urgente doelgroepen.....	15
6.2	Wonen en zorg	16
7	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	17
7.1	Strategie per kern	17
7.2	Schuldhelpverlening.....	18
7.3	Buurtbemiddeling	18
7.4	Bijzondere doelgroepen.....	19
7.4.1	Verwarde personen.....	19
7.4.2	Kwetsbare jongeren	19
7.5	Sociaal isolement.....	19
8	Financiële kengetallen	20
9	Investeringen.....	21
10	Evaluatie bod	21
11	Uit te werken thema's	21
12	Samenvattend: Bod 2019	22

1 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 1-1 De cyclus: van woonvisie tot prestatieafspraken

De op 1 juli 2014 vastgestelde regionale woonvisie "Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020" en het hieraan gekoppelde Uitvoeringsprogramma Wonen vormt het volkshuisvestelijk beleidskader voor de gemeente Terneuzen. In het kader van de prestatieafspraken voor de periode 2019-2023 doet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hierbij een voorstel voor haar bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid. 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 Terneuzen 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 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 is op 21 oktober 2015 gepresenteerd aan bestuurlijke vertegenwoordigers van de provincie Zeeland en de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten. Met dit rapport geven de corporaties inzicht in hetgeen als basis wordt gehanteerd voor hun strategisch vastgoedbeleid.

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 Volkshuisvesting¹.

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

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

Wettelijk kaders:



- ⇒ **Woningwet 2015 (Ww)**
- ⇒ **Besluit toegelaten instelling Volkshuisvesting 2015 (BTIV, AMVB)**
- ⇒ **Ministerële 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

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

Verankeren in de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeenten

Figuur 2-1 Strategische documenten

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

In de woonvisie zijn 5 kernthema's benoemd:

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

Kernthema 4: kansen grijpen.

Kernthema 5: naar een realistische woningbouwproductie.

Deze kernthema's komen terug in het voorliggende bod.

Kernthema 1. We vullen de herstructurering- en sloopambitie nader in onder hoofdstuk 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 *Huisvesting van specifieke doelgroepen* waar we ingaan op het thema uit de woonvisie "We zetten actief in op wonen en zorg, met onze partners in het veld".

Kernthema 4 wordt aangestipt onder 4.1 *Verkoop en liberalisatie van woningen* als het gaat over KLUS-woningen. Het huisvesten van statushouders en arbeidsmigranten komt terug in hoofdstuk 6.

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

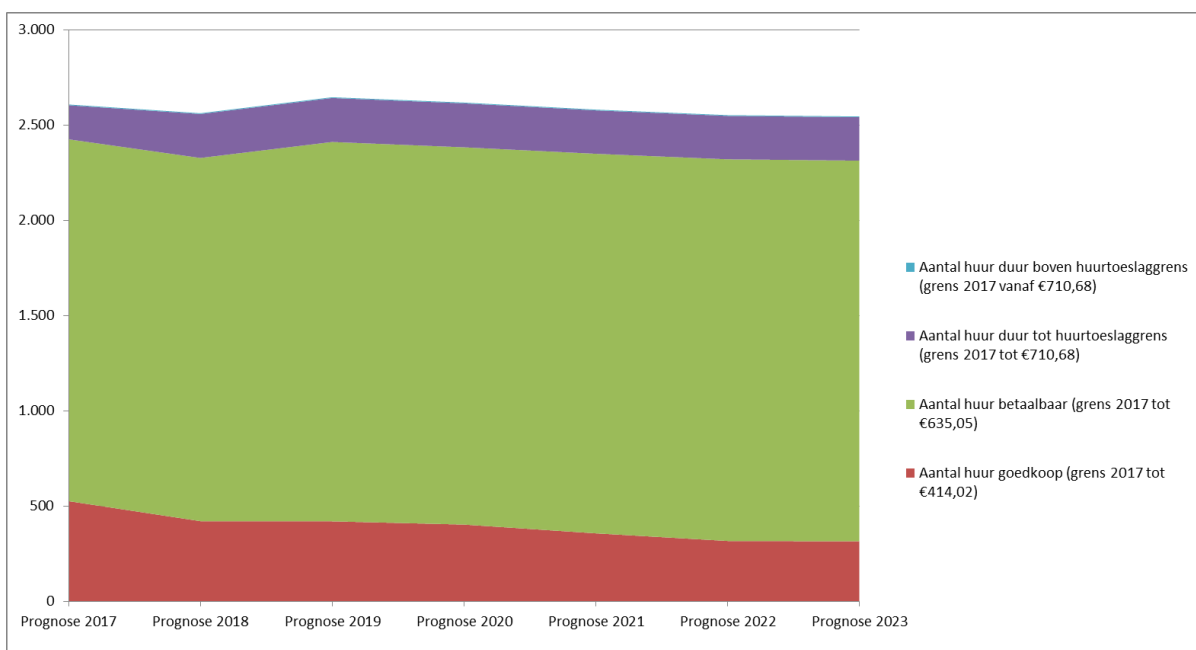
Omdat de woonvisie van de gemeente globaal van aard is en niet concreet ingaat op de thema's die volgens de Woningwet belicht moeten worden in het bod is het wenselijk dat de gemeente Terneuzen een concrete volkshuisvestelijke beleidsvisie opstelt.

De gemeente Terneuzen is in 2016 begonnen met het opstellen van kernprofielen. Deze kernprofielen geven een beschrijving van 11 kernen in de gemeente en gaan daarbij in op specifieke kenmerken op het gebied van demografie, wonen, bouwplannen en mogelijkheden. Elk kernprofiel wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen. Deze profielen zijn een welkome aanvulling op de Woonvisie en zullen meegenomen worden in het bod. Omdat de kernprofielen op het moment van het opstellen van dit bod worden herzien, kunnen we hier nog niet concreet op ingaan. Het is het een opsomming van kengetallen en er mist een concrete visie per kern waar we als corporatie een bod op kunnen doen. De kernprofielen zijn in 2017 vastgesteld. Ze worden jaarlijks geactualiseerd. In mei 2018 zijn ze voor het eerst geüpdatet. Om een zuivere weergave van de cijfers te bewerkstelligen en om er geen waarde oordeel aan toe te kennen zijn de conclusies en aanbevelingen achterwege gelaten.

3 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

3.1 Ons woningbezit

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen exploiteert 2.609 woningen in de gemeente Terneuzen. Naast huurwoningen exploiteren we ook een aantal bijzondere (woon)eenheden zoals maatschappelijk vastgoed, commerciële ruimten en garages.



Figuur 3-1 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)	526	421	420	403	357	317	315
Aantal huur betaalbaar (grens 2017 tot €635,05)	1.900	1.907	1.992	1.981	1.993	2.004	1.999
Aantal huur duur tot huurtoeslaggrens (grens 2017 tot €710,68)	179	231	231	231	228	228	228
Aantal huur duur boven huurtoeslaggrens (grens 2017 vanaf €710,68)	4	4	4	4	4	4	4
Totaal aantal huurwooneenheden per (prognose)jaar	2.609	2.563	2.647	2.619	2.582	2.553	2.546
Aantal garages	74	74	74	74	74	74	74
Aantal maatschappelijk vastgoed	21	21	21	21	21	21	21
Aantal bedrijfsruimten/winkels	5	5	5	5	5	5	5
Aantal overig bezit	0	0	0	0	0	0	0
Totaal bezit verhuureenheden per (prognose)jaar	2.709	2.663	2.747	2.719	2.682	2.653	2.646

Tabel 3-1 Ontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (bron: Dpi 2017)

3.2 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. Ieder jaar (tot en met einde duurzaamheidsbeleidsplan 2020) voorzien we 300 woningen in Zeeuws-Vlaanderen van zonnepanelen. De panelen zijn gratis voor de huurder waardoor het voordeel volledig ten goede komt aan verlaging van de woonlasten. 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.

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

3.3 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 (prijspeil 2018) 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. In 2018 wordt er onderzoek gedaan naar de demografische ontwikkeling onder de verschillende woondoelgroepen. Ook jongeren en starters behoren hiertoe. Dit is een gezamenlijk onderzoek van de corporaties en de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen, samen met de provincie Zeeland. Dit zal worden uitgevoerd door Rigo. Daarnaast zal door de drie Zeeuws-Vlaamse corporaties onderzoek worden gedaan naar de woonbehoefte onder jongeren en starters. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd door Companen.

4 Transformatie woningbezit

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen past haar woningvoorraad aan. Dit doet zij op basis van haar Wensportefeuille. Die geeft een doorkijk tot 2030, wat de gewenste voorraad is van het woningbestand per kern rekening houdend met de veranderende demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. We realiseren dit door de

transformatie van ons woningbezit. Door verbetering van onze bestaande voorraad, verkoop, sloop en nieuwbouw van woningen. In de Wensportefeuille rekenen we het geheel aan transformatie maatregelen door. Dit geheel, samen met overige kosten en investeringen, leidt tot een doorgerekende operationele kasstroom die in 2019 4,8 miljoen Euro groot is voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (zie hoofdstuk 8 Financiële kengetallen).

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

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.

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

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

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

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

In Tabel 4-1 staat een overzicht van de verkopen van woningen en in Tabel 4-2 de verkopen van vrije kavels.

Plaats	postcode	Verlagjaar 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023
Axel	4571	3	1	2		1		
Biervliet	4521	4			1	1	1	1
Hoek	4542	1	1			1		1
Koewacht	4576		1	1	1	1	1	2
Philippine	4553					1		
Sas van Gent	4551	4	2	2	2	2	2	2
Sluiskil	4541			1				
Westdorpe	4554	3	1	1	1		1	1
Zaamslag	4543	2	1	1	1	1		
Overslag	4575		1					
		17	8	8	6	8	5	7

Tabel 4-1 Verkoopwoningen gemeente Terneuzen

Plaats	postcode	Verlagjaar 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023
Axel	4571	1	3	2	2	1		
		1	3	2	2	1	0	0

Tabel 4-2 Verkoopkavels gemeente Terneuzen

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.

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 minder woningen terug zullen bouwen. Het kan ook zijn dat we slopen en de vrijkomende gronden verkopen als vrije kavels. De grondpositie van de corporatie wordt niet vergroot. Met de gemeente maken we afspraken over gronden die door sloop vrij komen.

Kern	Verslagjaar 2017	Overloop 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023
Axel			20	12	20	13	19	
Biervliet			4		4			
Koewacht						12	16	
Philippine						10	11	
Sas van Gent		1	13		12	53		
Sluiskil			6					
Westdorpe		12	10					
Zuiddorpe			8					
Totaal aantal sloop		13	61	12	36	88	46	

Tabel 4-3 Aantal te slopen woningen per kern

4.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen

In de periode van 2019 t/m 2023 verwachten we 199 nieuwe woningen op te leveren. Het gaat daarbij voornamelijk om vervangende nieuwbouw van huurwoningen. Waar we nieuw bouwen zal 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
Axel					14	22	
Axel - Oranjebuurt		15	14	14			
Koewacht - Lange Akkers			24				
Philippine					10		
Sas van Gent - Witte Wijk/AH-loc.					35		
Terneuzen - Anna Bijstraat			66				
Westdorpe - Lindenlaan		8					
		23	104	14	59	22	

Tabel 4-4 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 4-5 geeft een overzicht met de aankopen van woningen en het sloopjaar zoals Woongoed die heeft voorzien.

Kern	2019	2020	2021	2022	2023
Axel			1	3	
Philippine				1	
Sas van Gent		1	7		
Totaal aantal aank		1	8	4	

Tabel 4-5 Aantal aan te kopen woningen t.o.v. sloopjaar woningen

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 basisniveau 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 was². Voor nieuwbouw hanteren we minimaal de wettelijke eisen.

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

Voor de verbetering van ons bestaande bezit stellen wij een meerjarenonderhouds- en investeringsbegroting op. Om deze zo reëel mogelijk op te stellen en de juiste prioriteiten te 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
Dagelijks onderhoud	1.554	1.384	1.422	1.409	1.414	1.440
Groot onderhoud	1.281	1.872	1.981	1.253	970	2.285
Renovatie*	1.467	1.280	621	922	722	1.054
Totaal	4.302	4.536	4.024	3.584	3.106	4.779

* kosten en investeringen

Tabel 5-1 Onderhoud volledige woningbezit in gemeente Terneuzen

² Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "PVE 2015 definitief".

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

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 sloopmelding, die de gemeente beoordeelt. Als er asbest wordt aangetroffen dat direct risico voor bewoners kan opleveren, moet dit direct gesaneerd worden. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zal voor elke risicoklasse een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf inschakelen voor verwijdering

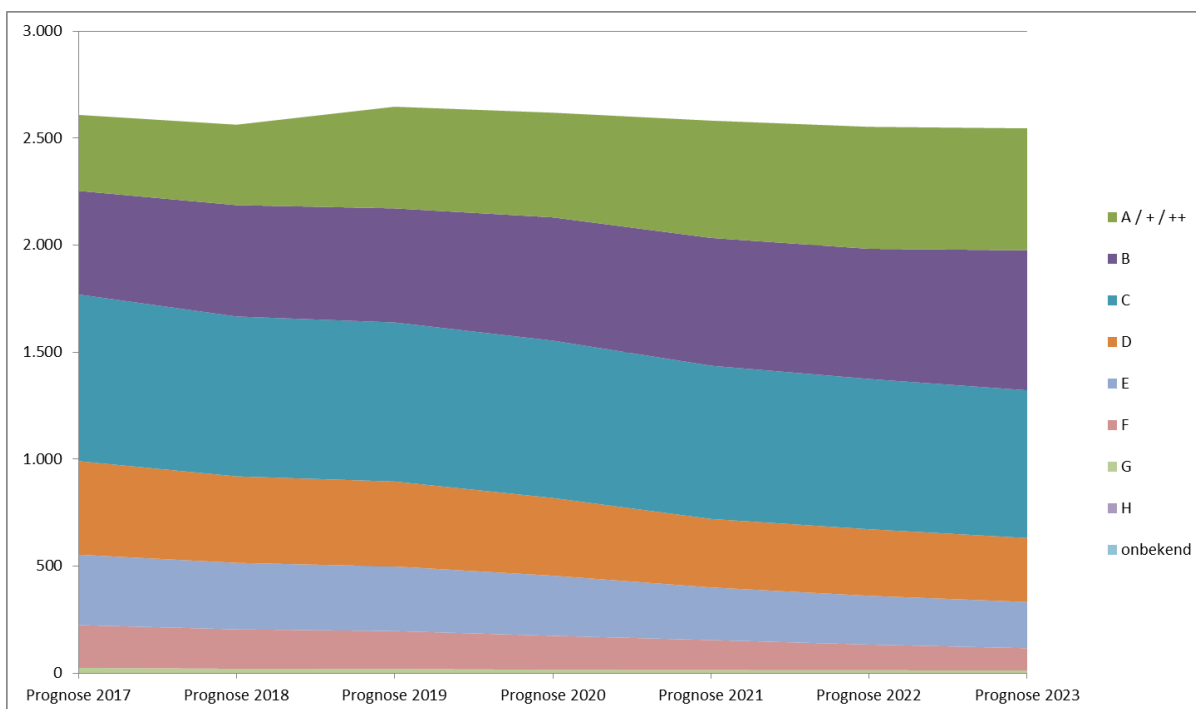
Woongoed Zeeuws-Vlaanderen houdt zich altijd aan de vigerende wetgeving en probeert altijd te voorkomen dat risico's ontstaan voor mens en milieu. Er wordt toegezien op handhaving van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Het streven is om in 2018 een asbestveilig bezit (geen risico voor de huurder 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.

5.3 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.

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



Figuur 5-1 Ontwikkeling energielabels bezit Woongood Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023
A / + / ++	355	376	475	489	548	570	570
B	484	520	533	576	597	608	654
C	779	747	743	735	716	702	690
D	437	404	397	363	320	311	299
E	329	311	302	281	246	228	216
F	200	184	177	159	140	120	104
G	25	21	20	16	15	14	13
H	0	0	0	0	0	0	0
onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal naar energielabels per (prognose)jaar	2.609	2.563	2.647	2.619	2.582	2.553	2.546

Tabel 5-2 Ontwikkeling energielabels bezit Woongood Zeeuws-Vlaanderen (op basis van Dpi 2017; hierbij is het effect van het plaatsen van zonnepanelen niet meegenomen)

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-lijf-huis verblijven.

Met de gemeente is afgesproken dat we ons maximaal inspannen voor het huisvesten van statushouders. De huisvesting vindt zoveel mogelijk plaats verspreid over wijken en kernen. 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. Als we hiermee de toestroom aan statushouders niet kunnen huisvesten zullen we woningen die in de verkoop staan gaan verhuren aan

statushouders. We blijven nauw in overleg met de gemeente hoe we de verwachte toestroom aan te huisvesten statushouders in de toekomst kunnen voorzien van een woning. De drie corporaties hebben met elk der gemeenten overlegd waar mogelijkerwijs voorzieningen zouden kunnen worden getroffen voor het huisvesten van statushouders.

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. 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.

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

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

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

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

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.

7 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.

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.

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.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen vindt het belangrijk dat de woonwijken er verzorgd uitzien en niet verpauperen. In samenspraak met de gemeente komen we tot invulling van onze slooplocaties in het kader van hun ruimtelijke strategie "Gaten Kaas" (voorkomen van ongewenste gaten). In overleg met de gemeente zullen we voor 2019 projecten benoemen en bespreken om in gezamenlijkheid tot juiste (sloop)keuzes en invullingen te komen. Ook aan- en verkoop komt hierbij aan de orde. Daar waar we nieuwbouwprojecten realiseren investeren we in tuinafscheidingen, paden en overhoeken.

In het kader van leefbaarheid voorzien we volgende uitgaven:

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

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

7.2 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.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen biedt aan, samen met Clavis, om met de gemeenten en de schuldhulpverleners in gesprek te gaan om nog eerder betalingsproblemen te signaleren en met betrokken partijen op te lossen.

7.3 Buurtbemiddeling

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

In 2017 was de financiële bijdrage van Woongoed voor de gemeente Terneuzen hieraan 27.100 Euro.

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 neemt, wordt er niet effectief of laat opgetreden.

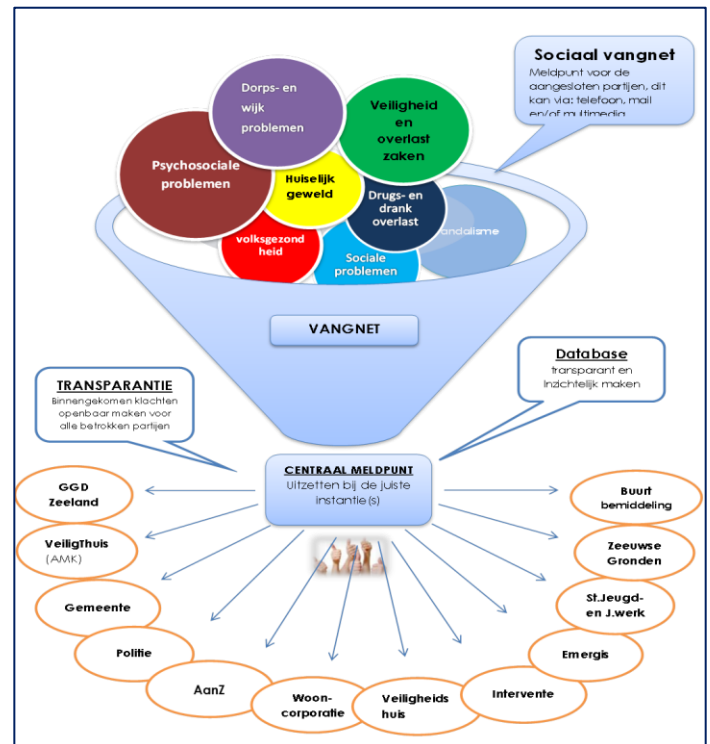
Daartoe bestaat er behoefte aan één centraal meldpunt waar de sociale meldingen worden verzameld. De corporaties werken mee aan een sluitende aanpak in de gemeente Terneuzen van mensen die zich (structureel) vreemd of verward gedragen. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen draagt daartoe bij aan het ontwikkelingsproces van die aanpak, dat onder regie en verantwoordelijkheid van de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen wordt vormgegeven. De aanpak zal eind 2018 verder uitgewerkt zijn in procesafspraken.

7.4.2 Kwetsbare jongeren

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

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



Figuur 7-1 Centraal meldpunt

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

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 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%	73%	73%	73%	74%
Operationele kasstroom (inclusief 2% aflossingsfictie)	5.034 mln. euro	4.995 mln. euro	4.805 mln. euro	4.000 mln. euro	4.980 mln. euro	5.915 mln. euro
ICR (Interest-coverage ratio)	3,10	3,06	2,97	2,67	2,84	2,95
Loan to Value	19%	21%	25%	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.

9 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.

10 Evaluatie bod

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de gemeente Terneuzen 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. Voor het opstellen van het bod voor het jaar 2021. Deze evaluatie zullen we beschikbaar stellen aan de gemeente Terneuzen en aan onze huurdersorganisatie, Stichting Huurdersbelangen.

11 Uit te werken thema's

Het proces om te komen tot een bod is een groeiproces. Samen met de gemeente en de huurdersorganisatie streven we ernaar om te komen tot een bod waarmee we tot concrete prestatieafspraken kunnen komen. We zullen samen met de gemeente thema's benoemen en uitwerken die in het voorliggende bod zijn belicht. We starten met het uitwerken van de thema's: wonen en zorg (paragraaf 6.2 en paragraaf 7.4), jongerenhuisvesting en beheer van openbare ruimten. Deze thema's zullen we uitwerken tot concrete prestatieafspraken voor 2019. Tevens maken we afspraken over thema's die we zullen uitwerken naar het bod voor 2020. Daarbij valt te denken aan thema's als: opgave CO2-neutraal in 2050,

12 Samenvattend: Bod 2019

In dit document beschrijven wij het bod op de woonvisie van de gemeente Terneuzen. De woonvisie benoemt 5 kernthema's. Samenvattend komen wij op deze thema's met het volgend bod voor 2019.

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Daar doen wij het bod dat we in 2019 in de gemeente Terneuzen in bezit hebben 2.647 huurwoningen t.o.v. 2.563 in 2018. Dit is een vermeerdering met 84 woningen. 8 woningen staan gepland om te verkopen in 2019, 12 woningen gaan we slopen, we gaan 104 woningen nieuw bouwen. Hierbij blijft ons woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor onze doelgroep. Daarnaast staat voor 2019 de verkoop van 2 kavels in Axel gepland. Voor de woonomgeving en leefbaarheid hebben we een totaal voorzien voor 2019 van 663.728 Euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen. In samenspraak met de gemeente komen we tot invulling van onze slooplocaties in het kader van hun ruimtelijke strategie "Gaten Kaas". In overleg met de gemeente zullen we voor 2019 projecten benoemen.

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

Ten behoeve van de herstructureringsplannen in Axel, Philippine en Sas van Gent, staat gepland dat wij 13 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 4,5 miljoen Euro in de kwaliteit van onze woningvoorraad in gemeente Terneuzen. Daarnaast investeren we in het verduurzamen van ons bezit waarbij het doel is om een gemiddeld energielabel B te behalen in 2020. Onder dit kernthema zetten we actief in op wonen en zorg, daartoe huisvesten we verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen en gemeente Terneuzen in 2019. Dit zijn Emergis, Juvent, SVRZ, TragelZorg, Zorggroep ZVL en Zeeuwse Gronden.

Kernthema 4: kansen grijpen.

Om verkoopkansen te vergroten, werken we in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of bieden we woningen aan als KLUS-woning. Arbeidsmigranten 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 voorzorgen 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 2.647 huurwoningen in de gemeente Terneuzen in 2019.

Uitvoeringsprogramma 2019										
Kern Activiteit	Axel	Biervliet	Hoek	Koewacht	Philippine	Sas van Gent	Sluiskil	Terneuzen	Westdorpe	Zaamslag
Sloop	12 Oranjebuurt									
Nieuwbouw	14 Oranjebuurt			24 Lange Akkers				66 Anna Bijnstr.		
Verkoop	2			1		2	1		1	1

Uitvoeringsprogramma 2020-2023										
Kern Activiteit	Axel	Biervliet	Hoek	Koewacht	Philippine	Sas van Gent	Sluiskil	Terneuzen	Westdorpe	Zaamslag
Sloop	52	4	0	28	21	65	0	0	0	0
Nieuwbouw	50	0	0	0	10	35	0	0	0	0
Verkoop	1	4	2	5	1	8	0	0	3	2