

Prestatieafspraken 2021

gemeente Terneuzen



Versiebeheer

Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	10-11-2020	Initiële versie
0.2	Concept	30-11-2020	Aanvullingen Clavis en Woongoed ZVL
1.0	Definitief	07-12-2020	Definitieve versie

Inhoud

1	Prestatieafspraken 2021	4
	Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen	10
	Bijlage: Bod Clavis	35

1 Prestatieafspraken 2021

Op 30 juni 2020 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 2021. Dit heeft geleid tot de volgende uitvoeringsgerichte prestatieafspraken voor het jaar 2021.

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2021 in de gemeente Terneuzen 2.542 huurwoningen in bezit t.o.v. 2.507 in 2020. Dit is een toename met 35 woningen. 4 woningen staan gepland om te verkopen in 2021, 39 woningen worden nieuw gebouwd. Daarnaast staat voor 2021 de verkoop van 1 kavel in Axel gepland. Hierbij blijft het woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor de primaire doelgroep.

Eind 2021 zal Clavis in Terneuzen en Sluiskil 2.358 wooneenheden in bezit hebben ten opzichte van 2.338 in 2020. Er staat gepland dat er 12 woningen worden verkocht en 4 aangekocht. Er wordt geen sloop van woningen voorzien in 2021. Clavis zal naar verwachting eind 2021 28 nieuwbouwwoningen opleveren: Nieuwstraat Zuid (10) en Van Cantfortstraat (18).

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft een totaal voorzien voor 2021 van € 601.500 aan uitgaven voor leefbaarheid in heel Zeeuws-Vlaanderen. Hiertoe behoort een bijdrage van 36 duizend euro aan Buurtbemiddeling voor de gemeente Terneuzen.

Voor woonomgeving en leefbaarheid heeft Clavis een bedrag voorzien van € 463.000. Een specificatie van de voorziene uitgaven is opgenomen in tabel 2.

Prognose kosten leefbaarheid Woongoed Zeeuws Vlaanderen 2021	
Leefbaarheidsfonds	€ 10.200
Leefbaarheid wijken	€ 80.800
Buurtbemiddeling	€ 61.000
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	€ 449.500
	€ 601.500

Tabel 1: uitgaven leefbaarheid Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

Prognose kosten leefbaarheid Clavis 2021	
Vastgoedverbeteringen	€ 25.000
Leefbaarheid in de wijken	€ 247.000
Buurtbemiddeling	€ 36.000
Personele lasten	€ 155.000
	€ 463.000

Tabel 2: uitgaven leefbaarheid Clavis

In samenspraak met de gemeente komt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen tot invulling van haar slooplocaties in het kader van hun ruimtelijke strategie "Gaten Kaas". In overleg met de gemeente zullen voor 2021 projecten benoemd worden waarvoor we in gezamenlijkheid tot de juiste keuzes komen.

Clavis is in samenwerking met de gemeente in het najaar van 2019 gestart met het sloop/nieuwbouwproject Nieuwstraat Zuid. Het bouwrijp maken van het terrein start in december 2020. Dit project omvat de bouw van kantoorruimte en dagbesteding voor Zeeuwse Gronden en 10 appartementen voor Clavis. 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.

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

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

Clavis streeft er naar om in 2021 4 woningen van particulieren aan te kopen. Prioritering van aankoop zal plaatsvinden op basis van bestaande wijkvisies, het herijkte portefeuilleplan en de verduurzamingsplannen die Clavis inmiddels heeft gerealiseerd.

De gemeente Terneuzen heeft Clavis en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen verzocht om mee te denken in een groot stadsvernieuwingsproject in de "raadsliedenbuurt" in het centrum van Terneuzen. Clavis en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen staan daar positief tegenover en onderzoeken graag in 2021 wat onze rol en bijdrage zou kunnen zijn.

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

Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen investeert in 2021 € 4,4 miljoen in de kwaliteit van haar bestaande woningvoorraad in de gemeente Terneuzen. Daarnaast investeert Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in het verduurzamen van haar bezit. Omdat het doel uit het huidige beleidsplan 2015-2020, een gemiddeld energielabel B, in 2019 is behaald, wordt in 2020 een nieuw duurzaamheidsbeleid opgesteld. Daarbij is het einddoel CO2-neutraal woningbezit in 2050. Nieuwbouwwoningen zijn gasloos en worden minimaal volgens de BENG-norm gebouwd.

Clavis investeert in 2021 :

- Onderhoud (reparatie, mutatie, contract en planmatig onderhoud): € 5,4 miljoen
- Investerings (verbeteringen/duurzaamheid): € 4,8 miljoen
- Nieuwbouw (Nieuwstraat Zuid, Van Cantfortstraat) : € 5,3 miljoen

Het totaal komt uit op €15,5 miljoen. Hiermee realiseert Clavis vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid de verduurzaming van haar bezit. De doelstelling van gemiddeld energielabel B zal eind 2020 worden behaald nadat de complexplannen De Veste, Erasmusstraat en Vondelsstraat zijn verwerkt. 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 2021 (ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen, Zeeuwse Gronden, Emergis, SVRZ, TrageZorg, Leger des Heils, Juvent).

Op verzoek van Zeeuwse Gronden zal Woongoed Zeeuws-Vlaanderen naar verwachting in 2021 investeren in de realisatie van een jeugdhuis in de wijk Othene. Het gaat om 4 nieuwbouwwoningen die omgebouwd worden naar 2 groepswoningen voor elk 8 maximaal jeugdigen.

Gemeente, Leger des Heils en woningcorporaties werken momenteel een intentieovereenkomst uit voor het project Skaeve Huse. Met dit project streven we er naar woonruimte te bieden, in een prikkelvrije omgeving, aan personen die door hun afwijkende gedrag en behoeften niet kunnen wonen in een gewone woonwijk of in een bijzondere woonvorm waar in groepsverband wordt geleefd.

Kernthema 4: kansen grijpen.

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

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

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

In 2021 zal Clavis een leefbaarheidsbeleid en – instrument ontwikkelen en vervolgens op basis hiervan wijkvisies gaan voorbereiden. In 2021 zullen we de basis leggen voor de ontwikkeling van een zorgvuldig samengesteld format voor wijkvisies. Afstemming met de gemeente zal plaatsvinden over de inhoud van de wijkvisies.

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 2.542 huurwoningen in de gemeente Terneuzen in 2021.

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

Clavis komt vanuit haar in 2019 herijkte portefeuilleplan en op basis van het RIGO woningbehoefte onderzoek tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit in Terneuzen. Eind 2021 worden naar verwachting de nieuwbouwprojecten Van Cantfortstraat en Nieuwstraat Zuid opgeleverd.

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

Om te komen tot de gewenste verdere verdieping en verbreding van de prestatieafspraken is met de corporaties afgesproken dat bij het opstellen van de prestatieafspraken jaarlijks thema's worden benoemd die in gezamenlijkheid uitgewerkt zullen gaan worden. Hierover worden dan afspraken gemaakt. De prestatiethema's van voorgaande jaren worden in het jaar daarop geëvalueerd. In de prestatieafspraken van 2020 hebben de corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente Terneuzen afgesproken om het thema beheer van openbare ruimten uit te werken en dit te vertalen naar prestatieafspraken voor 2021.

Daarnaast benoemen we onderstaande thema's die we uitwerken nadat er een woonvisie is met bijbehorend uitvoeringsprogramma wat we vervolgens zullen vertalen naar prestatieafspraken voor 2022 en komende jaren:

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

Daarna worden de volgende thema's uitgewerkt:

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

Thema's:

Beheer van openbare ruimten.

In de prestatieafspraken van 2020 hebben de gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties het thema "Beheer openbare ruimten" benoemd om verder uit te werken en te vertalen naar prestatieafspraken voor 2021. De corporaties en gemeente plegen veel inzet op het beheer van de openbare ruimte.

Doel van het thema "Beheer openbare ruimte" is om op een praktische en integrale wijze de woonomgeving van huurders en particuliere huizenbezitters te verbeteren. Daarbij heeft ieder een rol en mogelijkheden om de woonomgeving te verbeteren. In het voortraject om te komen tot prestatieafspraken op dit thema hebben Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Clavis ieder een gebied aangewezen waar de woonomgeving onder druk staat. In gezamenlijke sessies tussen de corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente Terneuzen zijn we gekomen tot punten die we willen aanpakken. Door te doen, leren we van elkaar wat een ieder kan en wettelijk mag bijdragen om de woonomgeving te verbeteren. We spreken af om volgende zaken in gezamenlijkheid aan te pakken:

Gerbrandylaan en Troelstralaan te Axel op de punten:

- Parkeerruimte auto's;
- Tuinonderhoud huurders en particuliere woningbezitters;
- In gezamenlijkheid handhaven op ongewenste spullen (rommel) in (voor)tuinen;

- Onderhoud overhoeken, publiek groen;
- Brandgangen/tuinafdeling.

Zuiderpark in Terneuzen op de punten:

- Tuinonderhoud huurders en particuliere woningbezitters
- Beheer en uitstraling openbare ruimten (plantsoenen, trottoirs)
- Zwerfafval (groot/klein, fietsen)
- Verwaarloosde en onveilige brandgangen
- Onveilige parkeersituatie Willem Kloosstraat

We spreken af om in het eerste kwartaal van 2021 te komen tot een gezamenlijk plan van aanpak waarmee we vanaf het tweede kwartaal te werk gaan om in de genoemde gebieden de woonomgeving te verbeteren.

Strategische prestatieafspraken:

De jaarlijkse uitvoeringsgerichte prestatieafspraken vallen binnen de kaders van de overeenkomst Prestatieafspraken Gemeente Terneuzen en de Stichtingen Clavis en Woongoed Zeeuws Vlaanderen. Deze strategische prestatieafspraken zijn ondertekend op 9 september 2015 en lopen tot 2020. De gemeente is betrokken bij het opstellen van een regionale woonvisie voor Zeeuws-Vlaanderen. Hieruit stelt ze een uitvoeringsprogramma op. Pas als die definitief is kunnen de woningcorporaties en de Gemeente Terneuzen komen tot nieuwe strategische prestatieafspraken.

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

Deze afspraken zijn bekrachtigd op 3 december 2020 te Terneuzen.

Namens de gemeente Terneuzen,
F.O. van Hulle

Namens Stichting Clavis,
R. Karel

Namens Stichting Bewonersraad Clavis,
J. Tollenaar

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

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

Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen



Bod 2021 Woonvisie

gemeente Terneuzen

Versiebeheer

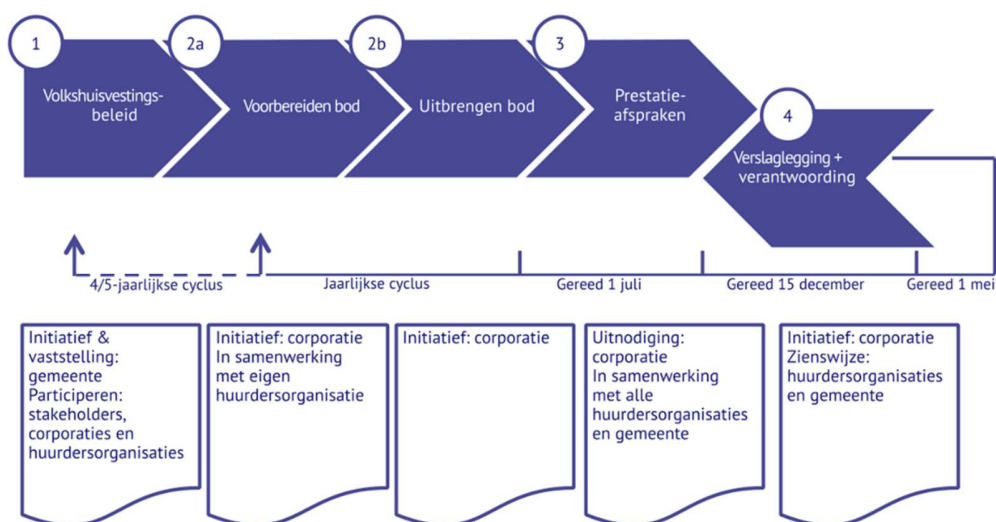
Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	03-06-2020	Initiële versie.
0.2	Concept	09-06-2020	Gegevens woningbezit en ontwikkeling energielabels aangepast.
0.3	Concept	16-06-2020	Aanpassingen verwerkt n.a.v. opmerkingen van MT Woongoed ZVL dd. 16-06-2020.
0.4	Concept	30-06-2020	Aanpassingen verwerkt n.a.v. opmerkingen van gemeente Terneuzen via mailwisseling dd. 29-06-2020.
1.0	Definitief	30-06-2020	Definitieve versie.

Inhoud

1	Inleiding	14
2	Taakafbakening	15
3	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep	19
3.1	Ons woningbezit	19
3.2	Betaalbaarheid	19
3.3	Beschikbaarheid	20
4	Transformatie woningbezit	20
4.1	Verkoop en liberalisatie van woningen	21
4.2	Slopen van woningen	22
4.3	Nieuwbouw en aankoop van woningen en/of bouwlocaties	23
5	Kwaliteit en duurzaamheid van woningen	24
5.1	Kwaliteit	24
5.2	Asbestsanering	25
5.3	Duurzaamheid	25
6	Huisvesting van specifieke doelgroepen	27
6.1	Urgente doelgroepen	27
6.2	Wonen en zorg	27
6.3	Arbeidsmigranten	28
7	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	28
7.1	Strategie per kern	28
7.2	Schuldhelpverlening	29
7.3	Buurtbemiddeling	29
7.4	Bijzondere doelgroepen	30
7.4.1	Verwarde personen	30
7.4.2	Kwetsbare jongeren	31
7.5	Sociaal isolement	31
8	Financiële kengetallen	31
9	Investerings	32
10	Evaluatie bod	32
11	Uit te werken thema's	32
12	Strategische prestatieafspraken	33
13	Samenvattend: Bod 2021	33
14	Bod 2022 en verder	34

2 Inleiding

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



Figuur 2-1 De cyclus: van woonvisie tot prestatieafspraken

De op 1 juli 2014 vastgestelde regionale woonvisie "Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020" en het hieraan gekoppelde Uitvoeringsprogramma Wonen vormde het volkshuisvestelijk beleidskader voor de gemeente Terneuzen. De huidige regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen heeft een looptijd tot 2020. Aangezien de thema's in de huidige Woonvisie en de vermelde opgaven hierin onverminderd van belang en actueel blijven voor de komende jaren, zal het bod van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voor de komende periode gebaseerd worden op de aanpak van voorgaande jaren en onze eigen voornemens. In het kader van de prestatieafspraken voor de periode 2021-2025 doet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hierbij een voorstel voor haar bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Voor het jaar 2021 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2022-2025 is het voorstel globaler. Huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen is vooraf betrokken bij de inhoud van dit voorstel. Tevens is vooraf, zowel op ambtelijk als op

bestuurlijk niveau, overleg geweest met de gemeente Terneuzen over inhoud en vorm van dit voorstel. We zien dit bod als basis om tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken te komen.

In 2019 zijn de resultaten bekend gemaakt van een demografisch onderzoek en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. Dit onderzoek is uitgevoerd door RIGO in opdracht van de drie Zeeuws-Vlaamse woningcorporaties en de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten. Daarnaast is er in 2019 een kwalitatief onderzoek afgerond naar de woningbehoefte in Zeeland. Dit onderzoek is uitgevoerd door STEC in opdracht van de provincie Zeeland. Met de bevindingen uit beide onderzoeken stelt de gemeente Terneuzen een nieuw volkshuisvestelijk beleid op. Begin 2021 zullen naar verwachting alle voorbereidingen gereed zijn (nieuwe woonvisie van de gemeente en een herijkte Wensportefeuille van Woongoed ZVL) om nieuwe meerjarige afspraken te maken.

3 Taakafbakening

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

Daarnaast heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in 2013 haar wensportefeuille opgesteld. In 2016 hebben we de driejaarlijkse herijking van deze strategische wensportefeuille afgerond. Die geeft een doorkijk tot 2030, wat de gewenste voorraad is van het woningbestand per kern rekening houdend met de veranderende demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. RIGO heeft in opdracht van de drie Zeeuws-Vlaamse corporaties het rapport "Opgaven voor de toekomst" opgesteld. De bevindingen uit dit rapport 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. In 2019 is Woongoed Zeeuws-Vlaanderen begonnen met het herijken van haar Wensportefeuille. Ze doet dat op basis van demografische prognoses opgesteld door RIGO, interne gegevens en data-inzichten door Eiffel (op basis van Big Data). Tevens wordt input opgehaald bij stakeholders. De definitieve versie zal in 2020 gereed zijn.

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

dorpsraden. Deze strategie vormt daarmee het vertrekpunt om met de belanghouders samen te werken aan een leefbaar Zeeuws-Vlaanderen.

Een overzicht van onze strategische documenten en de samenhang hiertussen is te vinden in Figuur 2-1 op pagina 17, waarin ook ons duurzaamheidsbeleid is opgenomen.

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

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

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

Wettelijke kaders woningcorporaties:

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

Strategische documenten Woongood Zeeuws-Vlaanderen

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

Verankeren in de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeenten

Figuur 3-1 Strategische documenten



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

In de woonvisie zijn 5 kernthema's benoemd:

- Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.
- Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.
- Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.
- Kernthema 4: kansen grijpen.
- Kernthema 5: naar een realistische woningbouwproductie.

Deze kernthema's komen terug in het voorliggende bod.

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

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

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

Kernthema 3. Het bod op kernthema 3 wordt beschreven onder hoofdstuk 6 *Kwaliteit en duurzaamheid van woningen* en onder hoofdstuk 7 waar we ingaan op het thema uit de woonvisie “We zetten actief in op wonen en zorg, met onze partners in het veld”.

Kernthema 4 wordt aangestipt onder 5.1 *Verkoop en liberalisatie van woningen* als het gaat over KLUS-woningen. Het huisvesten van statushouders en arbeidsmigranten komt terug in hoofdstuk 7.

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

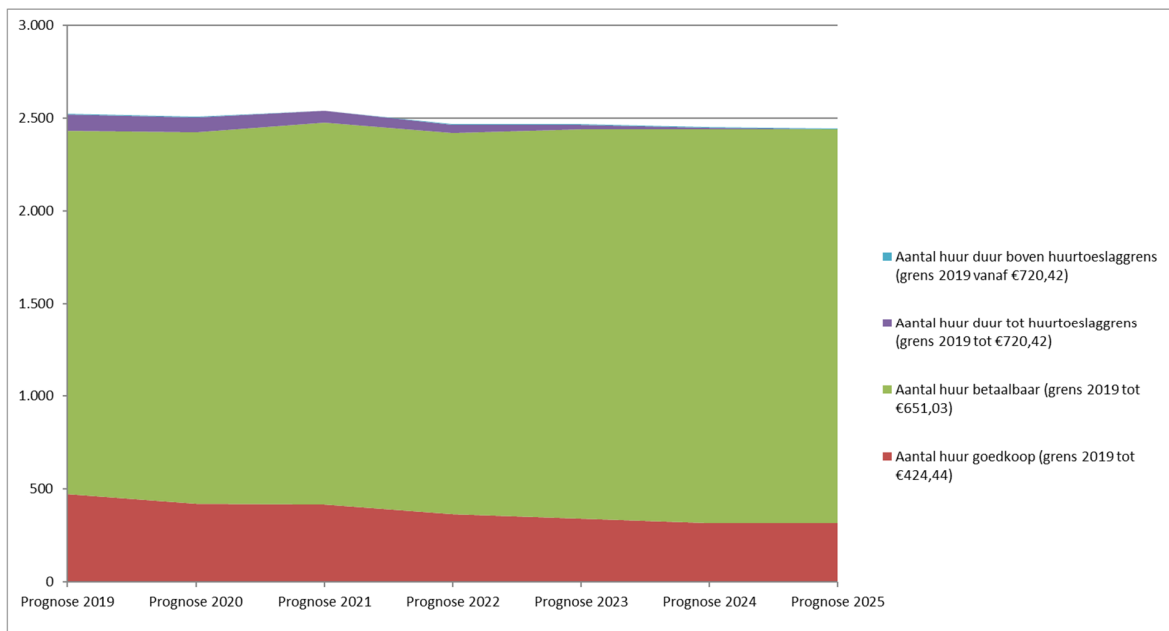
Omdat de woonvisie van de gemeente globaal van aard is en niet concreet ingaat op de thema's die volgens de Woningwet belicht moeten worden in het bod is het wenselijk dat de gemeente Terneuzen een concrete volkshuisvestelijke beleidsvisie opstelt.

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

4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

4.1 Ons woningbezit

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen exploiteert 2.507 woningen in de gemeente Terneuzen. Naast huurwoningen exploiteren we ook een aantal bijzondere (woon)eenheden zoals maatschappelijk vastgoed, commerciële ruimten en garages.



Figuur 4-1 Huurontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Aantal huur goedkoop (grens 2019 tot €424,44)	472	420	414	365	338	317	315
Aantal huur betaalbaar (grens 2019 tot €651,03)	1.961	2.004	2.063	2.055	2.102	2.123	2.127
Aantal huur duur tot huurtoeslaggrens (grens 2019 tot €720,42)	87	80	62	45	24	8	0
Aantal huur duur boven huurtoeslaggrens (grens 2019 vanaf €720,42)	3	3	3	3	3	3	3
Totaal aantal huurwoonegelegenheden per (prognose)jaar	2.523	2.507	2.542	2.468	2.467	2.451	2.445
Aantal garages	74	74	74	74	74	74	74
Aantal maatschappelijk vastgoed	23	23	23	23	23	23	23
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	2.625	2.609	2.644	2.570	2.569	2.553	2.547

Tabel 4-1 Ontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (bron: Dpi 2019 en nieuwbouw Argusvlinder in 2021)

4.2 Betaalbaarheid

We willen er voor waken dat de woonlasten van onze kwetsbare doelgroepen uit de pas lopen. Daartoe stelden we het huurbeleid op als onderdeel van ons woonlastenbeleid. Dit beleid is in 2019 herijkt en sluit uiteraard aan bij het landelijk overeengekomen sociaal huurakkoord. Doelstelling van het huurbeleid is voldoende betaalbare woningen te kunnen bieden aan onze doelgroepen met een reële prijs-/kwaliteitverhouding. Daarbij is voldoende investeringsruimte gegarandeerd om ook in de toekomst onze volkshuisvestelijke opgave te kunnen realiseren. In het huurbeleid beschrijven we hoe de huurprijs van de woningen wordt bepaald. Bij nieuwe verhuringen bepalen we een objectieve,

marktconforme adviesprijs. Die stellen we op 70 procent van de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingstelsel. Bij nieuwe verhuringen bieden we de woning aan voor een huurprijs die maximaal 663 euro bedraagt, of 619 euro (prijsspeil 2020) voor woningen die zijn bestemd voor één- of tweepersoonshuishoudens. Daarvan wijken we af als de huurder een inkomen boven de 43.574 Euro (prijsspeil 2020) 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 ook worden gedrukt door ons duurzaamheidsbeleid. We leggen zonnepanelen op woningen met de hoogste huurlasten. Ieder jaar (tot en met einde duurzaamheidsbeleidsplan 2020) voorzien we minimaal 300 woningen in Zeeuws-Vlaanderen van zonnepanelen. De panelen zijn gratis voor de zittende huurder waardoor het voordeel volledig ten goede komt aan verlaging van de woonlasten. Overige duurzaamheidsmaatregelen zijn ook gratis voor de huurder.

4.3 Beschikbaarheid

Sinds januari 2016 moeten we bij woningtoewijzing voldoen aan de passendheidsnorm. Dit houdt in dat we aan 95 procent van de nieuwe huurders die recht hebben op huurtoeslag, een woning toewijzen met een kale huur tot maximaal de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens ligt op 619 euro of 663 euro (prijsspeil 2020) afhankelijk van de huishoudsamenstelling. Bij het opstellen van het huurbeleid is als uitgangspunt genomen de huren af te toppen op deze aftoppingsgrenzen en de woningen zo beschikbaar te maken voor onze primaire doelgroep.

Jongerenhuisvesting, huisvesting van starters heeft vanuit onze Wensportefeuille en kernstrategie aandacht. We maken een deel van onze woningen bereikbaar voor jongeren. Als afgeleide van ons woonlastenbeleid bepalen we hoe we omgaan met de huurprijs van geschikte woningen voor jongeren onder de 23 jaar. Deze huurprijs moet lager liggen dan de kwaliteitskortingsgrens van de huurtoeslag die geldt voor jongeren tot 23 jaar. In 2018 is er onderzoek gedaan naar de demografische ontwikkeling onder de verschillende woondoelgroepen. Ook jongeren en starters behoren hiertoe. Dit is een gezamenlijk onderzoek van de corporaties en de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen, samen met de provincie Zeeland. Dit is uitgevoerd door Rigo. Daarnaast is er door de drie Zeeuws-Vlaamse corporaties onderzoek gedaan naar de woonbehoefte onder jongeren en starters. Dit onderzoek is uitgevoerd door Companen. In het eindrapport staat beschreven dat er "vanuit dit onderzoek geen indicaties zijn dat jongeren onvoldoende aan bod komen op de markt voor sociale huurwoningen". Dit is voor de corporaties aanleiding geweest om geen extra woningen beschikbaar te maken voor jongeren.

5 Transformatie woningbezit

Woongood Zeeuws-Vlaanderen past haar woningvoorraad aan. Dit doet zij op basis van haar Wensportefeuille. Die geeft een doorkijk tot 2030, wat de gewenste voorraad is van het woningbestand per kern rekening houdend met de veranderende demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. We realiseren dit door de transformatie van ons woningbezit. Door verbetering van onze bestaande voorraad, verkoop, sloop en nieuwbouw van woningen. In de Wensportefeuille rekenen we het geheel aan transformatiemaatregelen door. Dit geheel, samen met overige kosten en investeringen, leidt tot een doorgerekende operationele kasstroom die in 2021 4,9 miljoen Euro groot is voor Woongood Zeeuws-Vlaanderen (zie hoofdstuk 9 Financiële kengetallen).

Iedere drie jaar vindt er een herijking van onze Wensportefeuille plaats. Eind 2016 hebben we de laatste herijking gedaan van deze portefeuillestrategie. De resultaten hieruit zijn verwerkt in dit bod.

In 2019 is Woongoed Zeeuws-Vlaanderen begonnen met het opnieuw herijken van haar Wensportefeuille. Hierin zijn de laatste ontwikkelingen in beeld gebracht die van invloed zijn op de gewenste woningvoorraad per kern. Hierbij wordt eerst een adviesstrategie berekend op basis van verschillende parameters zoals: energielabel, technische levensduur, mutatiegraad, leegstand en voorzieningen in de kern. De definitieve strategie wordt uiteindelijk bepaald op basis van de adviesstrategie en de demografische ontwikkelingen, uit het onderzoek van RIGO, rekening houdend met de lokale situatie. Daarnaast laten we door Eiffel een analyse uitvoeren die ingaat op de vraagkant van huurders in de verschillende kernen. Ze doet dit op basis van analyses uit BigData. Hiermee kunnen we de woningbehoefte in de kernen nog beter bepalen. De definitieve strategie wordt op VHE-niveau verwerkt in de actuele StrategischVoorraadBeheer-lijst. De definitieve versie zal in 2020 gereed zijn.

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

5.1 Verkoop en liberalisatie van woningen

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

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

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

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

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

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

Plaats	postcode	Verslagjaar 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Axel	4571	1	1		1		1	
Biervliet	4521	1			1	1	1	
Hoek	4542	2	1		1			
Koewacht	4576	1	1		1	1	1	1
Overslag	4575		1					
Philippine	4553	1			1			
Sas van Gent	4551	2	2	1	1	1	2	2
Sluiskil	4541			1				
Westdorpe	4554	1		1		1	1	1
Zaamslag	4543		1	1	1			1
Zuiddorpe	4574							1
		9	7	4	7	4	6	6

Tabel 5-1 Verkoopwoningen gemeente Terneuzen (prognose vanuit Dpi 2019; zijn geprognostiseerde jaartallen, werkelijke verkoop vindt plaats bij vrijkomen woning)

Plaats	postcode	Verslagjaar 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Axel	4571	4	2	1	1			
Zuiddorpe	4574		2			2		
		4	4	1	1	2	0	0

Tabel 5-2 Verkoopkavels gemeente Terneuzen (prognose vanuit Dpi 2019)

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.

Wanneer blijkt dat een nieuwe niet-DAEB activiteit gewenst is en is gebleken dat marktpartijen niet geïnteresseerd zijn in het uitvoeren van die activiteit, zoals niet sociale huur, gaan de corporatie en de gemeente hierover in overleg.

5.2 Slopen van woningen

In onze wensportefeuille hebben we de gewenste woningvoorraad per kern gedefinieerd. Hieruit komt een sloopopgave per kern voort. Onder andere 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 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Axel	20	20		32			
Biervliet				4			
Koewacht				12	16	6	
Philippine				10	11		
Sas van Gent		8		57		6	
Zaamslag						16	
Zuiddorpe	8					4	
Totaal aantal sloop	28	28		115	27	32	

Tabel 5-3 Aantal te slopen woningen per kern (prognose vanuit Dpi 2019)

5.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen en/of bouwlocaties

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

In de periode van 2021 t/m 2025 verwachten we 139 nieuwe woningen op te leveren. Het gaat daarbij voornamelijk om vervangende nieuwbouw van huurwoningen. Waar we nieuw bouwen zal dat in basis multifunctioneel, gasloos en minimaal volgens de BENG-norm zijn.

Hierbij een overzicht van de nieuwbouwprojecten:

Nieuwbouw projecten	Verslagjaar 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Axel					14	22	
Axel - Oranjebuurt	7	9	16				
Axel - appartementen Zuivelstr.		10					
Koewacht - Lange Akkers				24			
Philippine - Ankerhof				10			
Sas van Gent - Witte Wijk/AH-loc.			5	14	16		
Terneuzen - Argusvlinder Othene			18				
Westdorpe - Lindenlaan	8						
	15	19	39	48	30	22	

Tabel 5-4 Nieuwbouw projecten en aantal nieuwbouwwoningen (prognose vanuit Dpi 2019 + toevoeging Argusvlinder)

In het kader van nieuwbouw-/herstructureringsprojecten of waar woningen gesloopt worden is het mogelijk dat er woningen worden aangekocht. Tabel 5-5 geeft een overzicht met de aankopen van woningen en het sloopjaar zoals Woongoed die heeft voorzien. In 2019 zijn twee woningen in Sas van Gent aangekocht.

Kern	2021	2022	2023	2024	2025
Axel		4			
Philippine			1		
Sas van Gent		4		1	
Totaal aantal aankoop		8	1	1	

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

6 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

6.1 Kwaliteit

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

De basiskwaliteit voor nieuwbouw legden we in 2018 vast in een geactualiseerd programma van eisen (PvE) wat begin 2018 gereed was². De eisen die we hierin vastlegden liggen op een hoger niveau dan wettelijk noodzakelijk is volgens het geldende bouwbesluit.

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. Bij complexgewijs onderhoud of projectmatig uitvoeren van werkzaamheden biedt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen aan particuliere woningeigenaren de mogelijkheid aan om mee te doen. Dit gebeurt dan in rechtstreeks contact tussen de aannemer en bewoner.

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

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

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 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Dagelijks onderhoud	1.544	1.287	1.276	1.297	1.317	1.337
Groot onderhoud	1.668	1.632	1.402	2.152	1.636	1.596
Renovatie*	1.298	1.493	1.263	706	812	29
Totaal	4.510	4.412	3.941	4.155	3.765	2.962

* kosten en investeringen

Tabel 6-1 Onderhoud volledige woningbezit in gemeente Terneuzen (prognose vanuit Dpi 2019)

6.2 Asbestsanering

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

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

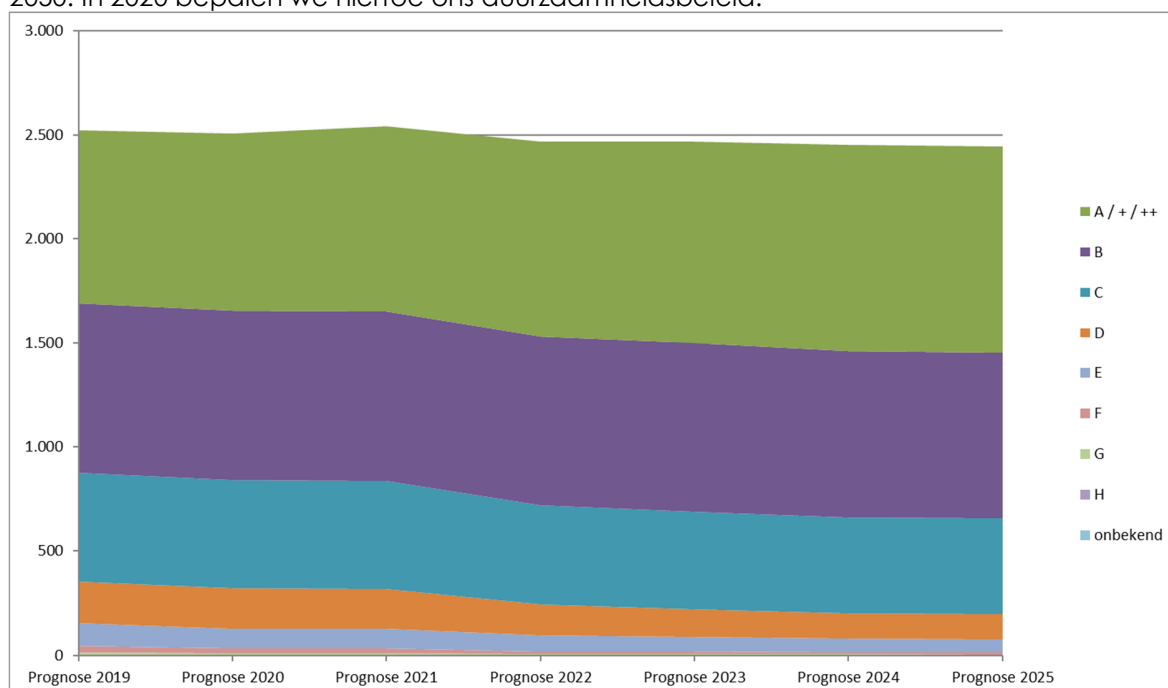
De gemeente zal in het kader van asbestverwijderingsregistratie online- en startmeldingen verwerken vanuit het Landelijk Asbest Volg Systeem. Het asbestdossier is daarmee voor alle ketenpartijen beschikbaar en verplicht te gebruiken gedurende de gehele sanering.

6.3 Duurzaamheid

Eind 2019 heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de doelstelling behaald uit het huidige beleidsplan: een gemiddeld energielabel B (te behalen in 2020) voor het gehele woningbestand van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Dit was label D, begin 2015, bij de start van de uitvoering van het beleidsplan. De maatregelen uit het beleidsplan gaan ook in 2020 door. We brengen energiebesparende maatregelen aan bij woningen in onze bestaande voorraad. We leggen zonnepanelen op woningen die door ons worden geselecteerd (woningen met relatief hoge woonlasten). Daarnaast maken we onze huurders bewust van hoe ze door het veranderen van hun gedrag energie kunnen besparen. Begin 2019 zijn we gestart met het in kaart brengen welke duurzaamheidsmaatregelen we nog verantwoord kunnen doorvoeren bij op termijn te slopen of te verkopen woningen. Deze

woningen worden op dit moment verhuurd en de zittende huurders krijgen door het aanbrengen van deze maatregelen een voordeel in hun woonlasten.

Het 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. Daarbij is het einddoel CO₂-neutraal woningbezit in 2050. In 2020 bepalen we hiertoe ons duurzaamheidsbeleid.



Figuur 6-1 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
A / + / ++	833	852	890	938	968	990	990
B	817	816	816	812	812	799	799
C	521	518	518	473	466	460	459
D	195	192	191	146	133	121	120
E	109	93	92	78	68	64	61
F	31	24	24	13	12	11	11
G	17	12	11	8	8	6	5
H	0	0	0	0	0	0	0
onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal naar energielabels per (prognose)jaar	2.523	2.507	2.542	2.468	2.467	2.451	2.445

Tabel 6-2 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (bron: Dpi 2019 en nieuwbouw Argusvlinder in 2021)

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

Nieuwbouwwoningen die Woongoed ZVL realiseert, zijn woningen die gasloos zijn. We bouwen minimaal volgens de BENG-norm. Hiermee bouwen we duurzame toekomstbestendige woningen.

7 Huisvesting van specifieke doelgroepen

7.1 Urgente doelgroepen

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

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

7.2 Wonen en zorg

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

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

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

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

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

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

Soort woongebouw

- *1) 1-x zorgclusterwoning zorg op afroep
- *2) 2-x zorgclusterwoning 24-uurs zorg
- *3) 3-x groepszorgwoning zorg op afroep
- *4) 4-x groepszorgwoning 24-uurs zorg

- *1x-1 zelfstandig woongebouw
- *1x-2 aanleun woongebouw bij zorgcomplex
- *1x-3 intramuraal woongebouw

7.3 Arbeidsmigranten

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

8 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

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

8.1 Strategie per kern

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

Met de Kernenstrategie kunnen we verantwoorde keuzes maken die transparant zijn voor zowel de interne als externe belanghouders. Bovendien biedt het ons de mogelijkheid om lokaal maatwerk te bieden bij onze dienstverlening. Deze strategie vormt het vertrekpunt om met de belanghouders samen te werken aan een leefbaar Zeeuws-Vlaanderen.

We vertalen de Kernenstrategie in jaarplannen en projecten, met daaraan gekoppeld een investeringsprogramma. Projecten worden benoemd aan de hand van problematiek die we in de wijk tegen komen. Knelpunten nemen we in het bestuurlijk overleg met de gemeente mee. Aan het eind van het jaar stellen we een lijst op met projecten voor het jaar daarop. In het vierde kwartaal van 2020 worden de projecten voor 2021 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 2021 projecten benoemen en bespreken om in gezamenlijkheid tot juiste (sloop)keuzes en invullingen te komen. Ook aan- en verkoop komt hierbij aan de orde. Daar waar we nieuwbouwprojecten realiseren investeren we in tuinafscheidingen, paden en overhoeken.

In het kader van leefbaarheid voorzien we volgende uitgaven:

	Verlagjaar 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Leefbaarheidsfonds	6.500	10.000	10.200	10.200	10.400	10.400
Leefbaarheid wijken	83.500	77.000	78.300	78.500	79.900	80.100
Buurtbemiddeling	59.700	60.000	61.000	61.100	62.200	62.300
Veiligheid in de wijken/tuindonderhoud	10.300	2.500	2.500	2.500	2.600	2.600
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	391.600	442.000	449.500	450.400	458.500	459.400
	551.600	591.500	601.500	602.700	613.600	614.800

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

8.2 Schuldhelpverlening

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

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

8.3 Buurtbemiddeling

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

In 2019 was de financiële bijdrage van Woongoed voor de gemeente Terneuzen hieraan 28.200 Euro. In 2020 zal Woongoed Zeeuws-Vlaanderen met Buurtbemiddeling de werkwijze en samenwerking evalueren.

8.4 Bijzondere doelgroepen

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

8.4.1 Verwarde personen

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

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

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

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

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

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

8.4.2 Kwetsbare jongeren

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

8.5 Sociaal isolement

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

9 Financiële kengetallen

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

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

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

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

Indicator	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Solvabiliteit	78%	79%	79%	77%	77%	77%
Operationele kasstroom (inclusief 2% aflossingsfictie)	9,2 mln. euro	6,4 mln. euro	4,9 mln. euro	7,1 mln. euro	8,2 mln. euro	8,4 mln. euro
ICR (Interest-coverage ratio)	4,25	3,96	3,58	4,10	4,46	4,54
Loan to Value	20%	21%	21%	23%	23%	22%

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 plaats vanuit twee perspectieven: marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde.

10 Investerings

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

11 Evaluatie bod

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de gemeente Terneuzen door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Voor het jaar 2021 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2022-2025 is het voorstel globaler. Een evaluatie van het voorliggende bod zal plaatsvinden in het voorjaar van 2022. Voor het opstellen van het bod voor het jaar 2023. Deze evaluatie zullen we beschikbaar stellen aan de gemeente Terneuzen en aan onze huurdersorganisatie, Stichting Huurdersbelangen.

12 Uit te werken thema's

Het proces om te komen tot een bod is een groeiproces. Samen met de gemeente en de huurdersorganisatie streven we ernaar om te komen tot een bod waarmee we tot concrete prestatieafspraken kunnen komen. We zullen samen met de gemeente thema's benoemen en uitwerken die in het voorliggende bod zijn belicht. In de prestatieafspraken van 2020 hebben de corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente Terneuzen afgesproken om het thema beheer van openbare ruimten uit te werken en dit te vertalen naar prestatieafspraken voor 2021.

Daarnaast benoemen we onderstaande thema's die we uitwerken nadat er een woonvisie is met bijbehorend uitvoeringsprogramma wat we vervolgens zullen vertalen naar prestatieafspraken voor 2022 en komende jaren.

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

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

Daarna worden de volgende thema's uitgewerkt:

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

13 Strategische prestatieafspraken

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de Gemeente Terneuzen door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. We zien dit bod als basis om te komen tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken. De jaarlijkse uitvoeringsgerichte prestatieafspraken vallen binnen de kaders van de overeenkomst Prestatieafspraken Gemeente Terneuzen en de Stichtingen Clavis en Woongoed Zeeuws Vlaanderen. Deze strategische prestatieafspraken zijn ondertekend op 9 september 2015 en lopen tot 2020. De gemeente is betrokken bij het opstellen van een regionale woonvisie voor Zeeuws-Vlaanderen. Hieruit stelt ze een uitvoeringsprogramma op. Pas als die definitief is kunnen de woningcorporaties en de Gemeente Terneuzen komen tot nieuwe strategische prestatieafspraken.

14 Samenvattend: Bod 2021

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 2021.

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Daar doen wij het bod dat we in 2021 in de gemeente Terneuzen in bezit hebben 2.542 huurwoningen t.o.v. 2.507 in 2020. Het totaal aantal woningen neemt met 35 stuks toe. 4 woningen staan gepland om te verkopen in 2021, we gaan 39 woningen nieuw bouwen. Hierbij blijft ons woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor onze doelgroep. Daarnaast staat voor 2021 de verkoop van 1 kavel in Axel gepland.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid hebben we een totaal voorzien voor 2021 van 601.500 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 2021 projecten benoemen.

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

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



Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

We investeren in 2021 4,4 miljoen Euro in de kwaliteit van onze woningvoorraad in gemeente Terneuzen. Daarnaast investeren we in het verduurzamen van ons bezit. Omdat we het doel uit ons huidige beleidsplan 2015-2020, een gemiddeld energielabel B, in 2019 hebben behaald, gaan we in 2020 een nieuw duurzaamheidsbeleid opstellen. Daarbij is het einddoel CO2-neutraal woningbezit in 2050. Nieuwbouwwoningen zijn gasloos en worden minimaal volgens de BENG-norm gebouwd.

Onder dit kernthema zetten we actief in op wonen en zorg, daartoe huisvesten we verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen en gemeente Terneuzen in 2021. Dit zijn Emergis, Juvent, SVRZ, TrageZorg, Zorggroep ZVL en Zeeuwse Gronden.

Kernthema 4: kansen grijpen.

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

Kernthema 5: naar een realistische woningbouwproductie.

Vanuit onze Wensportefeuille en Kernenstrategie komen we tot een realistische woningbouwproductie voor ons bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 2.542 huurwoningen in de gemeente Terneuzen in 2021.

15 Bod 2022 en verder

Het voorliggende bod en dat van voorgaande jaren gaan sterk uit van onze inzichten. 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 hebben we ons laten leiden door onze visies, wensen en mogelijkheden. Daarnaast hebben we ons te houden aan wet- en regelgeving. Woongood Zeeuws-Vlaanderen en de gemeente Terneuzen achten het wenselijk om gezamenlijk een wezenlijke bijdrage te leveren aan volkshuisvestelijke opgaven. De gemeente zal hiervoor richting geven in de te herijken regionale woonvisie met een uitvoeringsprogramma en vragen corporaties daar een rol in te nemen. Bij de herziening van de regionale woonvisie zullen de corporaties worden geconsulteerd om mede de regionale woonvisie inhoud en vorm te geven. Met ingang van het bod 2022 kan ons bod dan ook gericht inspelen op het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente.

Uitvoeringsprogramma 2021											
Kern Activiteit	Axel	Biervliet	Hoek	Koewacht	Philippine	Sas van Gent	Sluiskil	Terneuzen	Westdorpe	Zaamslag	Zuiddorpe
Sloop											
Nieuwbouw	16 Oranjebuurt					5 Witte Wijk		18 Argusvlinder			
Verkoop						1	1		1	1	

Uitvoeringsprogramma 2022-2025											
Kern Activiteit	Axel	Biervliet	Hoek	Koewacht	Philippine	Sas van Gent	Sluiskil	Terneuzen	Westdorpe	Zaamslag	Zuiddorpe
Sloop	32	4	0	34	21	63	0	0	0	16	4
Nieuwbouw	36	0	0	24	10	30	0	0	0	0	0
Verkoop	2	3	1	4	1	6	0	0	3	2	1



Bijlage: Bod Clavis