



Raamovereenkomst prestatieafspraken Gemeente Terneuzen 2022 tot en met 2025



werkt aan woongeluk.



Gemeente Terneuzen
Woningcorporatie Clavis
Bewonersraad Clavis
Woningcorporatie Woongood ZVL
Huurdersorganisatie SHB

Versie ter
ondertekening

Over deze prestatieafspraken

De gemeente Terneuzen, Clavis, Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, de Bewonersraad Clavis en huurdersorganisatie SHB werken met elkaar samen om de bewoners van de gemeente Terneuzen goed van dienst te kunnen zijn. Jaarlijks maken zij afspraken met elkaar over de opgaven in de woningmarkt en het woonbeleid. Daarin bespreken zij met elkaar wat er nodig is en wie welke inzet levert.

De Prestatieafspraken Terneuzen 2022-2025 bestaan uit de volgende thema's:

1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

2: Duurzaamheid

3: Maatschappelijke opgaven; wonen en zorg

4: Vitale en leefbare wijken

5. Organisatie en samenwerking

In de prestatieafspraken staan de ambities en de hoofdlijnen tot en met 2025. Bijgaand is een uitvoeringsagenda 2022-2023 toegevoegd waarin de concrete activiteiten en werkzaamheden staan vermeld die voortvloeien uit de raamovereenkomst 2022-2025. Voor 1 april sturen corporaties een uitnodigingsbrief naar de gemeente Terneuzen en huurdersorganisaties om prestatieafspraken te evalueren en de uitvoeringsagenda voor het opvolgende jaar te actualiseren. Deze werkwijze vervangt het uitbrengen van een bod door de corporaties.

Samen werken aan de uitvoering

De prestatieafspraken zijn via een gezamenlijk maakproces tot stand gekomen en dat was een andere insteek dan voorgaande jaren. Met een brede afvaardiging van medewerkers van betrokken organisaties hebben we de alledaagse werkpraktijk van buiten naar binnen gehaald en gekeken wat nodig is in de gemeente Terneuzen. Dit willen we voortzetten in de wijze waarop we met elkaar samenwerken en overleggen de komende jaren en in de manier waarop we de uitvoering van deze afspraken organiseren.

1 – Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Dit zien we

We zien de wachttijd voor sociale huurwoningen oplopen onder andere door de instroom van bijzondere doelgroepen en statushouders. Er ligt druk op de goedkope voorraad. De doorstroming stagneert, jongeren stromen moeilijk in en ouderen stromen moeilijk door. We zien dat op sommige plekken zorgappartementen lastig zijn te verhuren, omdat dit type woningen niet aansluit bij de woonwensen van ouderen of omdat zij opzien tegen verhuizen. Zorgpartijen centraliseren zorg in de grote kernen vanwege efficiency. Ouderen willen graag in de eigen kern blijven wonen. Vraag en aanbod sluiten hier niet goed op elkaar aan. Naast behoefte aan sociale woningen is er ook behoefte aan middenhuur. We zien een disbalans in kernen en voorzieningen die onder druk staan. Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen.

Ons ideaalbeeld

Er is een passende en betaalbare woning voor iedereen, in elke kern van ons werkgebied. We zijn voldoende flexibel om bijzondere doelgroepen te kunnen huisvesten.

Hier willen we eind 2025 staan

Er is meer diversiteit in wijken, waarbij we aandacht hebben voor alle kernen.

- We zijn passender maatwerk gaan leveren om mensen te kunnen huisvesten. In woningen, huurprijs, contractvormen.
- Via bewuste toewijzing kunnen we beter sturen op de samenstelling van wijken en buurten en zijn partijen afhankelijk van vraag en aanbod.
- Een flexibele schil heeft bijgedragen aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- We hebben een doorstroomaanpak die werkt.
- We zijn beter gaan samenwerken om tot geschikte woonoplossingen te komen.
- De herstructureringsopgave staat in de steigers en is per kern afgestemd. Daarin heeft ook de middenhuur een plek gekregen.
- We denken in woonlasten voor de bewoner.
- We hebben samen inzicht in de wachttijden per doelgroep en de stuurknoppen waar we aan kunnen draaien.

1.1 Beschikbaarheid

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Omvang sociale voorraad groeit mee	1.1.1	De sociale voorraad blijft in de periode 2022-2025 minimaal op peil 2021 en groeit verhoudingsgewijs mee met de omvang van de totale voorraad. Met de Provincie Zeeland wordt gekeken of beperkingen (ladderruimte) over nieuwbouw opheffen kunnen worden om zo te kunnen blijven voldoen aan de	Corporaties Gemeente

		<p>vraag. Insteek is dat sloop van woningen niet ten koste gaat van de bouwcontingenten.</p> <p>Corporaties zijn de primaire partner voor de realisatie van sociale woningbouw in de gemeente. Gemeente en corporaties zijn structureel in overleg met elkaar over de realisatie voor plannen van sociale woningbouw in de gemeente Terneuzen. Uitgangspunt hierbij is dat beide corporaties in overleg zijn en samenwerken, waarbij openheid en transparant (in de planvorming) randvoorwaardelijk zijn. Clavis is binnen deze afspraken de corporatie die als eerste in gesprek gaat met de gemeente over sociale woningbouw in Terneuzen (stad) en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is dit voor overige kernen in de gemeente Terneuzen. Mocht een corporatie hier niet alleen toe in staat zijn dan treden partijen met elkaar in overleg en maken zij afspraken over de realisatie én het beheer en toewijzing van de sociale nieuwbouw.</p> <p>In bijlage 1 staat een overzicht over ontwikkeling en opbouw van de sociale voorraad.</p>	
Gezamenlijk inzicht in ontwikkelingen woningmarkt	1.1.2	Via data-analyse en verhuurrapportages volgen partijen samen de ontwikkelingen in de woningmarkt en de wachttijden van verschillende groepen woningzoekenden.	Corporaties
In samenhang sturen op gebiedsontwikkeling	1.1.3	Partijen bespreken minimaal eens per jaar (en zo vaak als nodig) in een ‘bouwtafel’ met elkaar hun plannen (voor transformatie, nieuwbouw, herstructurering, flexwoningen, aankopen en verkopen) voor de komende tien jaar en komen tot een woonprogramma per kern. Doel hiervan is gebiedsontwikkeling meer in samenhang vorm te geven.	Gemeente
Nieuwbouw	1.1.4	Bij nieuwe plannen voor nieuwbouw vanaf 1 mei 2022 realiseren de corporaties woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Dat zijn nultredenwoningen (Clavis) of multifunctionele woningen en (WZV). Daar waar kansen zijn voor jongeren en ouderen bouwen we voor deze doelgroep. In de uitvoeringsagenda staan de aantallen nieuwbouw.	Corporaties

	1.1.5	Partijen bespreken hoe zij meer snelheid kunnen krijgen in realisatie van nieuwbouw door procedures te versnellen en een flexibel bestemmingsplan (in overleg met de Provincie).	Gemeente
Verkoop	1.1.6	Corporaties hebben een lijst met te verkopen woningen. Deze verkooplijst stemmen zij periodiek af in de 'bouwtafel' en met de huurdersorganisaties, waarbij de lijst altijd vanuit 3 perspectieven wordt besproken : financieel, technisch en volkshuisvestelijk. Om o.a. verpaupering in de toekomst te voorkomen, gaan partijen met elkaar in overleg en zoeken partijen overeenstemming over waar (locatie) en onder welke voorwaarden de verkoop plaats kan vinden.	Corporaties
Beschikbare woningen voor jongeren onder de 23 jaar	1.1.7	Corporaties houden het aantal beschikbare woningen in het goedkope segment ten behoeve van jongeren minimaal op hetzelfde niveau als 2021.	Corporaties
Beschikbare woningen voor starters op de woningmarkt	1.1.8	Om starters op de woningmarkt een kans te geven krijgen zij voorrang bij verkoop van sociale huurwoningen en benutten de corporaties een deel van hun vrije toewijzingsruimte. Partijen bekijken jaarlijks op basis van ervaringen of aanpassingen in dit beleid nodig zijn.	Corporaties
Verkennen kansen voor middenhuur	1.1.9	Partijen brengen de behoefte aan woningen voor middeninkomens in kaart en bespreken in de 'bouwtafel' de kansen om daaraan te kunnen bijdragen. Voor corporaties ligt de prioriteit bij de sociale voorraad.	Gemeente
Inzet op doorstroming, een wooncarrière in de eigen kern.	1.1.10	Partijen maken zich samen sterk om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen. Onderdeel hiervan is: <ul style="list-style-type: none"> • Inzet van een doorstroommakelaar die aanjaagt en met mensen in gesprek gaat. • Een pilot doorstrooiaanpak • Creëren van voldoende passend aanbod • Afstemming tussen gemeente, corporaties, welzijn en WMO in zorgadviespunt • Actief delen van signalen over ouderen die willen verhuizen 	Corporaties en gemeente
Tijdelijke huisvesting/ Flexwoningen	1.1.11	Tijdelijke woningen kunnen een oplossing zijn voor groepen die per direct een woning nodig hebben. In de gemeente Terneuzen is de komende jaren behoefte aan een aanvullende flexibele schil van 80 woningen. Corporaties, gemeente en	Corporaties en gemeente

		<p>derden partijen realiseren deze tijdelijke huisvesting, in de vorm van tijdelijke woningen en/of tijdelijke contracten.</p> <p>Partijen bekijken of kantoorpanden en provinciale grond kunnen worden benut voor flexwoningen. Bij het concreter worden van een project bespreken partijen voor welke groep die snel een woonruimte nodig heeft de flexwoning geschikt is.</p>	
Vrije toewijzingsruimte	1.1.12	<p>De wettelijk mogelijke vrije toewijzingsruimte van corporaties is per 1 januari 2022 aangepast naar maximaal 15%, zodat de corporaties meer ruimte krijgen om maatwerk bij toewijzing in wijken/kernen toe te passen en/of doorstroming uit de goedkope sociale huur te ondersteunen. Partijen sturen op een vrije toewijzingsruimte van maximaal 10% in 2023 en bekijken jaarlijks samen hoe de toewijzing uitpakt en of bijstelling van dit percentage nodig is.</p>	Corporaties
Particuliere voorraad	1.1.13	<p>Corporaties denken met de gemeente mee over kansen in de aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad. In de bouwtafel (afspraken 1.1.3.) rondom gebiedsontwikkeling krijgt dit een plek.</p>	Gemeente
Toewijzing aan reguliere en niet-reguliere woningzoekenden	1.1.14	<p>We maken ons samen sterk voor een goede balans in de huisvesting. Daarbij sturen we op de kant van de reguliere woningzoekenden en op de kant van de niet-reguliere woningzoekenden. Om verdringing te voorkomen houden partijen van het vrijkomend aanbod minimaal 80% beschikbaar voor regulier woningzoekenden (inclusief herstructureringsurgente) op portefeuilleniveau en kernniveau.</p>	Corporaties

1.2 Betaalbaarheid

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Huurbeleid	1.2.1	De corporaties hanteren een gematigd huurbeleid. Daarbij zijn betaalbare woonlasten het uitgangspunt (huur + energielasten vanuit de energieprestatie van de woning). Voor de jaarlijkse huurverhoging gelden de wettelijke kaders die de minister in de jaarlijkse MG-circulaire presenteert. Hoe de jaarlijkse huurverhoging daadwerkelijk wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen de corporatie en haar eigen huurdersorganisatie. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.	Corporaties
Energiearmoede	1.2.2	Om energie-armoede te beperken/terug te dringen, brengen partijen op basis van bestaande data (mogelijke) energie-armoede in kaart. Op basis daarvan bepalen zij welke (extra) inzet mogelijk is om deze huishoudens te helpen.	Corporaties en gemeente
Aanpak schuldenproblematiek	1.2.3	Er is een gezamenlijke aanpak van schuldenproblematiek en we komen tot een convenant schuldenproblematiek met daarin afspraken over vroegsignalering. Partijen monitoren jaarlijks de effecten van deze aanpak. Partijen delen met elkaar hun inspanningen op het gebied van betaalbaarheid en betaalrisico's. Het aantal uithuiszettingen vanwege huurschuld is beperkt.	Corporaties en gemeente

2 – Duurzaamheid

Dit zien we

De gemeente Terneuzen heeft een kansrijke positie op verduurzaming door de beschikbaarheid van een lokaal warmtenet. Een groot deel van de woningen kan op het warmtenet worden aangesloten, de rest van de voorraad kan elektrisch ('all electric') worden verduurzaamd. Er is behoefte om nauwer samen op te trekken en elkaar eerder te vinden in de samenwerking rondom duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Ons ideaalbeeld

We hebben een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 en hebben daarbij de kansen van het warmtenet optimaal gebruikt. We verminderen de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast en hittestress, in de woningvoorraad en de openbare ruimte.

Hier willen we eind 2025 staan

Verduurzaming: samen snelheid ontwikkelen in uitrol van het warmtenet

- Gemeente en corporaties hebben samen opgetrokken in het komen tot een sluitende businesscase voor verduurzaming van de sociale woningvoorraad.
- Vanaf 2024 is een start gemaakt met het warmtenet in Hoek en Sas van Gent en is er zicht op de wijkuitvoeringsplannen voor de andere kernen. Daarin staat welke wijk op welk moment en op welke wijze aan de beurt is.
- Huurders zijn zich bewust van de impact van hun energiegelag op de energielasten en nemen maatregelen om hun energiegebruik te beperken.
- De gemeente spant zich in voor stimuleren van de verduurzaming van particuliere woningen.

Klimaatadaptatie; klein beginnen en voortvarend op gang komen

- Bij aanpassingen en nieuwbouw bekijken corporaties en gemeente waar het knelt op de 'klimaatadaptatie-labelkaart'. Daarin staan afspraken tussen de Zeeuwse gemeenten hoe in te spelen op klimaatontwikkeling. Het streven is dat woningen/gebieden minstens 'label B' scoren op de 'klimaatadaptatie-labelkaart'.
- Bij nieuwbouw en herstructurering heeft de klimaatadaptatiestrategie een plek in de planvorming.
- Er is een geslaagde campagne om bewoners, inclusief particulieren, bewust te maken omtrent geveltuinen 'groen voor grijs',

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Warmtenet businesscase	2.1	De gemeente stelt een businesscase op voor de aanleg van het restwarmtenet. Corporaties participeren in een vroegtijdig stadium in het plan van aanpak en zijn lid van de werkgroep om tot een goede businesscase te komen voor aansluiting op het warmtenet.	Gemeente

Warmteplannen per wijk	2.2	De gemeente stelt in overleg met de corporaties warmteplannen op wijkniveau op. In 2024 is bekend welke wijken, wanneer en op welke manier worden aangepakt.	Gemeente
Aankoppeling warmtenet	2.3	Woongoed participeert bij de start, vanaf 2024, met het koppelen van geschikte woningen aan het warmtenet in Hoek en Sas van Gent.	WZV
	2.4	Corporaties anticiperen in hun complexplannen waar dat kan (en met kloppende businesscase) op de aansluiting op het warmtenet. Geplande complexplannen worden voortgezet waarbij aansluiten op warmtenet uitgangspunt is (isoleren in de schil), maar ook omgezet kan worden naar all-electric in toekomst.	Corporaties
Delen van data energieverbruik	2.5	Partijen delen hun gegevens over de energieprestatie van woningen.	Corporaties
Klimaatadaptatie-strategie	2.6	Bij nieuwbouw, herstructurering en renovatie geven corporaties aan welke klimaatadaptieve maatregelen mogelijk zijn binnen de financiële ruimte die zij hebben en de betaalbaarheid van het project voor de huurder. De gemeente geeft in het 'I report' (de klimaatadaptatie-labelkaart), weer welke klimaatadaptieve maatregelen nodig zijn. De inzet op klimaatadaptatie en flora en fauna wordt neergezet in de bouwtafel rondom gebiedsontwikkeling. Daarbij bepalen partijen ook of bij grotere ingrepen de maatregelen in wijkuitvoeringsplannen slim 'ritsen' mogelijk is.	Corporaties
Campagne 'groen voor grijs'	2.7	Middels een campagne 'groen voor grijs' wordt ingezet op bewustwording van huurders over energieverbruik en groen in de tuin.	Corporaties en gemeente
Circulariteit	2.8	Gemeente en corporaties verkennen gezamenlijk de kansen van circulair bouwen, slopen en onderhouden en zetten daarin de eerste stappen.	Gemeente en corporaties

3 – Maatschappelijke opgaven; wonen en zorg

Dit zien we

Langer thuis wonen

Er is een dubbele vergrijzing, de groep ouderen neemt toe en de ouderen zelf worden ouder. Voor ouderen die langer thuis willen blijven wonen is er in sommige kernen onvoldoende betaalbaar aanbod. Een zorg is of mensen nog wel oud kunnen worden in hun eigen kern. De doorstroming is beperkt. Er is een risico op vereenzaming. Het personeelstekort in de zorg, brengt het risico dat in sommige kernen geen zorg meer geleverd kan worden. De woningvoorraad past soms niet bij de woonwensen van de ouderen, voorzieningen vallen weg of mensen zijn onvoldoende mobiel om bij voorzieningen te komen. Hofjes en andere samenwoonvormen zijn er nu vooral voor bijzondere doelgroepen, maar niet voor ouderen. Er is aandacht voor vroegsignalering van problemen, maar elke partij doet dat vanuit zijn eigen agenda. Er is een goede overlegstructuur en afstemming nodig tussen corporatie, gemeente, zorg en welzijn.

Huisvesting van kwetsbare groepen

De aantallen zijn fors, we zien steeds langere rijen voor mensen die met urgentie of spoed een woning nodig hebben. Er ontstaat verdringing van reguliere woningzoekenden door mensen met voorrang. In kernen en wijken ontstaat een concentratie van kwetsbare bewoners. Vanuit optiek van de zorg is dat handig maar vanuit leefbaarheid kan dat problemen opleveren. Sommige bewoners vallen tussen het wal en het schip, door bijvoorbeeld een scheiding of huiselijk geweld. Daarvoor zijn op dit moment geen (flex-)woningen beschikbaar. Sommige bewoners zijn niet te bereiken en weigeren zorg.

Ons ideaalbeeld

Er is een geschikte woning voor iedereen, er is geen grote druk op huisvesting en een goede balans in bewoners in wijken. Mensen wonen met plezier in een kern, voelen zich daar thuis en kunnen daar zorgeloos oud worden. Er is een match tussen bewoner, woning en omgeving. We weten wat mensen nodig hebben en er is een nauwe samenwerking tussen gemeente, corporaties, zorg en welzijn en bewoners.

Hier willen we eind 2025 staan

Langer thuis: ondersteunen van zorgzame gemeenschappen en een dekkend netwerk in de kernen

- Woningen zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig en geschikt voor meerdere doelgroepen.
- We ondersteunen bijzondere woonvormen zoals hofjes.
- Gemeente, corporaties en zorgpartijen hebben inzicht in wie wil doorstromen en zetten zich daar actief op in;
- We ondersteunen bewonersinitiatieven en het komen tot een netwerk van vrijwilligers.
- Gemeente, corporaties en zorg hebben met elkaar een aantal langjarige afspraken opgesteld over hoe zorgeloos oud te worden in de kernen.

Huisvesting van kwetsbare groepen: continueren van Weer Thuis

- We hebben voor de groepen die dat nodig hebben, woningen die minder gehorig/prikkelarm zijn.
- Jongeren met begeleiding huisvesten we via Weer Thuis.
- Er zijn een aantal flexwoningen gerealiseerd. Daarmee hebben we de wachttijd weten te verkorten.
- Voor specifieke gevallen is er ruimte om bewoners direct te kunnen huisvesten voor twee jaar in een (gemeubileerde) doorstroomwoning. Aangezien huisdieren vaak het enige is wat de bewoners hebben, moeten deze mee kunnen.
- Er is een laagdrempelige samenwerking tussen gemeente, corporaties, zorg en welzijn.
- Het aantal bewoners met huurschulden, dan wel huissuitzettingen door huurschuld, is tot een minimum beperkt.

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Nultreden woningen	3.1	Het aantal nultredenwoningen (Clavis) en multifunctionele woningen (WZV) is uitgebreid.	Corporaties
Pilot Samenwoon-vormen, hofjes	3.2	WZV realiseert een pilot in Philippine voor het realiseren van 13 woningen in een hofje als tussenvorm van zelfstandig wonen naar intramuraal wonen. 3 woningen in 2023 en 10 in 2024. Partijen evalueren samen deze pilot en bepalen op basis daarvan beleid op dit soort woonvormen.	WZV
Samenwerking met zorg	3.3	Partijen bespreken of de samenwerking tussen gemeente, corporaties, ZorgSaam, AAN-Z en andere zorg- en welzijnsorganisaties verstevigd kan worden op bestuurlijk en op operationeel niveau en of het wenselijk is hiervoor een 'zorgtafel' op te richten die vaker bij elkaar komt. Per kern bespreken partijen wat de behoeften en kansen zijn.	Gemeente
Continueren en versterken van 'Weer Thuis'	3.4	Het project 'Weer Thuis' continueren we. Partijen leveren met elkaar een extra inspanning om de begeleiding voor de cliënt/huurder zo optimaal mogelijk te organiseren. Streven is om sterker achter de voordeur te komen, begeleiding op 'netjes wonen' op te nemen in het zorgplan van cliënten en om meer aandacht te geven aan de omgeving. Partijen bekostigen samen een externe projectleider.	Gemeente
Inzetten op preventieve maatregelen van gezondheid	3.5	Zorgpreventie krijgt een plek in de planvorming van gebiedsontwikkeling. Een gezonde buitenruimte en woning draagt er toe bij dat mensen langer zelfstandig wonen, gezonder zijn en minder beroep doen op zorg. Dit krijgt een plek in de bouwtafel.	Gemeente

Extra doorstroomplekken	3.6	Er is behoefte aan doorstroomplekken waar mensen op adem kunnen komen en waar bijzondere aandacht en zorg gegeven kan worden. Partijen bekijken of zij komende jaren een aantal van dit soort plaatsen kunnen realiseren. Deze plaatsen maken geen deel uit van de reguliere voorraad. In de zorgtafel (afspraak 3.3) bespreken partijen de behoefte aan deze woningen en verkennen de mogelijkheden van realisatie daarvan.	Corporaties
Bewoners activeren	3.7	Corporaties, gemeente, huurdersorganisaties en stichting Present onderzoeken met elkaar de kansen die vrijwilligers voor de gemeente Terneuzen kunnen bieden. Daarbij gebruik maken van good practices in andere gemeenten.	Huurdersorganisaties
Mantelzorg	3.8	Partijen kijken naar kansen om (pre-)mantelzorg te ondersteunen en kijken naar regelgeving die mantelzorg ondersteunt (zoals gerichte toewijzing van woningen en mantelzorgwoningen).	Gemeente
Maatschappelijke opvangwoningen	3.9	Clavis verkent de realisatie van 20 maatschappelijke opvangwoningen in samenwerking met het Leger des Heils.	Clavis

4 – Vitale en leefbare wijken

Dit zien we

Particuliere verhuurders kopen panden op en bekommeren zich niet om de leefbaarheid. Er is een instroom en concentratie van bewoners met een rugzakje in de wijken en kernen. Ambulante zorg lijkt niet altijd effectief. Mensen blijven ook onder de radar door het weigeren van zorg. Sommige kernen hebben last van zwerfafval, verloedering en hangjeugd. Tevens is er een terugloop van (sport)voorzieningen. Het aantal vrijwilligers in het verenigingsleven loopt terug. Veel mensen hebben niet de daadkracht of vermogen om dit weer op te bouwen. Bewoners worden individueler en verharder waardoor ook het gevoel van saamhorigheid verdwijnt. We missen kansen in gebiedsontwikkeling. Het is nodig om het fysieke en sociale domein meer te koppelen en intensiever samen op te trekken.

Dit is ons ideaalbeeld

Er zijn actieve gemeenschappen van buurtbewoners. Mensen kennen elkaar, voelen zich thuis, zijn saamhorig en zetten zich in voor het plezierig wonen in hun wijk of kern.

Hier willen we eind 2025 staan

We doen meer voor mensen

- We hebben meer contact in de wijken. De vertrouwde gezichten vanuit gemeente en maatschappelijke organisaties zijn op vaste momenten in de wijk.
- Bewonersinitiatieven hebben de ruimte gekregen en zijn tot bloei gekomen;
- Gemeente en corporatie hebben een goede samenwerking bij herstructureringsprojecten. Openbare ruimte en woningen worden in samenhang aangepakt. Planningen worden afgestemd.
- We hebben een slag gemaakt in de groene uitstraling van wijken kernen en tuinen en daarin alle bewoners meegekregen.
- De mogelijkheid om op wat dwingendere manier zorg/hulp te bieden is verruimd. Daarvoor zijn goede afspraken gemaakt met de zorginstellingen in de gemeente Terneuzen;
- We sturen sterker op de diversiteit van wijken via toewijzing en mogelijk aparte locaties voor specifieke bewoners met rugzakjes.

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Wijkplannen	4.1	Partijen ontwikkelen met elkaar en andere maatschappelijke partners wijkplannen voor wijken die aandacht behoeven en betrekken daarbij de bewoners. De projecten Zuiderpark en de Oranjebuurt dienen als voorbeeld, die na evaluatie verder kunnen worden uitgerold. Waar mogelijk worden koppelkansen gelegd vanuit de 'bouwtafel'.	Gemeente

Zicht op de leefbaarheid	4.2	Partijen organiseren jaarlijks een wijkschouw in wijken of kernen die aandacht behoeven.	Gemeente
	4.3	Via bewonersenquête's en openbare data, zoals veerkrachtkaarten volgen partijen de ontwikkeling van de leefbaarheid.	Gemeente
Opzet sociale wijkteams	4.4	Partijen investeren in het opzetten van sociale wijkteams, waarin diverse organisaties zich samen inzetten voor wonen, leefbaarheid, welzijn en zorg. Zuiderpark en Oranjestraat dienen hiertoe als pilot. De aanpak wordt vervolgens verbreed naar andere gebieden.	Gemeente
Tuinen en groen	4.5	Partijen zetten de komende jaren meer in op tuinonderhoud van bewoners, daarbij wordt verbinding gezocht met de klimaatadaptatiestrategie. Jaarlijks stemmen corporaties en gemeenten de aanpak tuinonderhoud (in groenbeheerplannen) voor huurders, eigenaren van koopwoningen en buitenruimten (w.o. zwerfafval) met elkaar af. Met duidelijke communicatie en laagdrempelige initiatieven willen partijen bewoners aanspreken en activeren.	Gemeente
Particulieren aanhaken bij onderhoud	4.6	Op plekken waar de corporaties groot onderhoud plegen, verduurzamen of renoveren bieden zij particuliere woningeigenaren de mogelijkheid om hierbij aan te haken.	Corporaties
Terugkoop van woningen	4.7	Corporaties zijn alert op het strategisch terugkopen van woningen om een grotere invloed op de woonomgeving te kunnen hebben en behouden.	Corporaties
Intakegesprekken gericht op diversiteit	4.8	Om een goede match te krijgen tussen bewoner, woning en kern en te sturen op diversiteit hebben de corporaties een gericht toewijzingsbeleid. Daarbij houden zij intakegesprekken en sturen via het aanbieden van woningen en experimenteren met 'anders' toewijzen.	Corporaties
Skaeve Huse	4.9	Corporaties hebben eind 2022 minimaal 1 project Skaeve Huse beschikbaar voor een bijzondere doelgroep (5 woningen) en verkennen of er nog behoefte is aan een nieuw initiatief richting 2026 in samenwerking met zorgpartijen en de gemeente.	Corporaties
Interactief wijkplatform	4.10	De gemeente zet in op de ontwikkeling van een interactief wijkplatform waar bewoners inzicht hebben in (woningbouw)plannen van de gemeente. Corporaties kijken of zij hierbij aan kunnen haken. Middels dit platform hopen de partijen de betrokkenheid van bewoners in de wijken en kernen te vergroten.	Gemeente

Contact in de wijk	4.11	Partijen organiseren met elkaar dat in wijken en kernen vaste aanspreekpunten aanwezig zijn, zoals de wijkbeheerders en wijkcoördinatoren. Partijen informeren elkaar hierover en sluiten indien nodig aan. Buurtbewoners weten waar ze met vragen terecht kunnen.	Gemeente en corporaties
	4.12	Onderhoudsdiensten en wijkbeheerders komen bij bewoners achter de 'voordeur'; waardoor problemen eerder geconstateerd kunnen worden en zorg- en welzijnsorganisaties tijdig geïnformeerd worden. De lijnen tussen de organisaties zijn kort.	Corporaties

5 - Organisatie en samenwerking

In het maakproces van deze afspraken hebben we nauw samen opgetrokken en een impuls gegeven aan het versterken van de onderlinge verbindingen. Dat deden we met een brede groep partners en bewoners, waarmee we via werksessies, de alledaagse werkpraktijk van buiten naar binnen hebben gehaald. Dit willen we voortzetten in de wijze waarop we met elkaar samenwerken en overleggen de komende jaren en in de manier waarop we de uitvoering van deze afspraken organiseren.

Daarbij volgen we deze werkwijze:

- We zoeken elkaar actief op bij de uitvoering van deze afspraken, houden elkaar vast en ondersteunen elkaar.
- We zoeken steeds naar verbinding (horizontaal en verticaal) tussen verschillende organisatieniveaus; in de wijk, ondersteunend/beleidsmatig en bestuurlijk.
- We volgen de voortgang op onze doelen en de uitvoeringsagenda en bekijken steeds wat de noodzakelijke volgende stap is.
- We organiseren jaarlijks voor een of meerdere thema's in deze afspraken een ontmoeting met betrokkenen waarin we onze ervaringen en verhalen delen.

Op diverse thema's werken we samen met andere partijen. In de inhoudelijke thema-hoofdstukken verwijzen we daar naar.

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Trekker
Bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken	5.1	Minimaal tweemaal per jaar, in het voorjaar en het najaar, wordt naast het reguliere kwartaaloverleg een bestuurlijk overleg gepland tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties. Dat bestuurlijk overleg wordt benut voor het op hoofdlijn monitoren van de uitvoering van deze prestatieafspraken en het bespreken van eventuele knelpunten hierbij. In het voorjaarsoverleg wordt tevens terug gekeken op de in het voorgaande jaar behaalde prestaties. Indien wenselijk is aanvullend (bilateraal) bestuurlijk overleg mogelijk.	Gemeente
Ambtelijke Werkgroep over de prestatieafspraken	5.2	Uitvoering van deze prestatieafspraken wordt georganiseerd en gemonitord door een ambtelijke werkgroep, bestaande uit de vertegenwoordigers van alle partijen. De leden van de werkgroep bewaken de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken, bereiden het bestuurlijk overleg voor, zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van besluiten van het bestuurlijk overleg binnen de eigen organisatie en wisselen informatie met elkaar uit. Hiertoe vindt minimaal twee keer per jaar een overleg plaats van de ambtelijke werkgroep. Vanuit de ambtelijke werkgroep worden werkafspraken gemaakt met de afzonderlijke organisaties of delen daarvan, of worden werkafspraken verder uitgewerkt via reeds bestaande samenwerkingsverbanden.	Gemeente

Uitvoeringsagenda	5.3	Eens per jaar in het voorjaar (uiterlijk 1 juli) actualiseren partijen de uitvoeringsagenda, waarin de concrete activiteiten en werkzaamheden staan voor het opvolgende jaar. Iedere partij houdt in zijn begroting (qua budget en capaciteit) rekening met deze uitvoeringsagenda.	Corporaties
Financiële afstemming	5.4	Partijen bespreken jaarlijks in het bestuurlijk overleg op basis van de rapportage indicatieve bestedingsruimte de financiële positie en voorgenomen prestaties van de corporaties.	Corporaties en gemeente
Samenwerking bij beleid en onderzoek	5.5	We betrekken elkaar bij het opstellen van beleid dat de onderwerpen van deze prestatieafspraken raakt, informeren elkaar actief over belangrijke ontwikkelingen die we op de woningmarkt zien, en delen de resultaten van relevant onderzoek met elkaar.	Corporaties
Looptijd en bijzondere omstandigheden	5.6	Deze prestatieafspraken gelden voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2025. Deze overeenkomst loopt automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst.	Corporaties
	5.7	Deze prestatieafspraken zijn gebaseerd op een inschatting over de financiële situatie en draagkracht van de gemeente en de corporaties nu en in de voorzienbare toekomst. Indien er sprake is van externe en interne ontwikkelingen die van invloed zijn op de haalbaarheid en/of inhoud van de prestatieafspraken, gaan partijen met elkaar in overleg over de situatie en spannen zij zich ten volle in om de prestaties zoveel als mogelijk overeind te houden.	Corporaties en gemeente
Monitor	5.8	We ontwikkelen een monitor voor het volgen van de afspraken, daarin staan in elk geval de cijfers over voorraadontwikkeling en een stoplichtrapportage over voortgang van de acties en afspraken.	Corporaties en gemeente
Uitbrengen van een bod via brief en voorzet uitvoeringsagenda	5.9	Voor 1 april sturen corporaties een uitnodigingsbrief naar de gemeente en huurdersorganisaties om prestatieafspraken te evalueren en de uitvoeringsagenda voor het opvolgende jaar te actualiseren. Deze werkwijze vervangt het uitbrengen van een bod door de corporaties.	Corporaties

Cyclus prestatieafspraken:

- Voor 1 april: uitnodigingsbrief van corporaties naar gemeente en huurdersorganisaties om prestatieafspraken te evalueren en de uitvoeringsagenda voor het opvolgende jaar te actualiseren.
- Voorjaarsoverleg (april): evaluatie van de prestatieafspraken voorgaande jaren en actualisatie uitvoeringsagenda.
- Najaarsoverleg (oktober): bespreken van de voortgang.

Overeengekomen te Terneuzen op 13 juli 2022

Namens Gemeente Terneuzen	Namens Woongoed Zeeuws-Vlaanderen	Namens Clavis
De heer Frank van Hulle Wethouder Wonen	De heer Ralph van Dijk Directeur-bestuurder	de heer Ruben Karel Directeur-bestuurder
Namens huurdersorganisatie SHB	Namens Bewonersraad Clavis	
De heer Peter Kienhuis Voorzitter	Mevrouw L.M. Kaptijn vicevoorzitter Bewonersraad Clavis	

Bijlage 1 Schema voorraad ontwikkeling per corporatie per huurklasse

Peildatum 1 januari 2022, naar streefhuur, inclusief niet-daeb

Voorraadontwikkeling woningbouwcorporaties gemeente Terneuzen

Ontwikkeling vastgoedportefeuille woonegelegenheden in vhe's (DAEB en niet-DAEB)

	2022	2023	2024	2025
Beginstand per 1-1	4.831	4.822	4.799	4.820
Bij: Aankopen	6	5	6	3
Nieuwbouw	49	90	81	58
Af: Verkopen	-18	-15	-19	-18
Sloop	-46	-103	-47	-10
Eindstand per 31-12	4.822	4.799	4.820	4.853

Ontwikkeling vastgoedportefeuille niet-woonegelegenheden in vhe's (DAEB en niet-DAEB)

	2022	2023	2024	2025
Beginstand per 1-1	324	324	319	319
Bij: Aankopen	-	-	-	-
Nieuwbouw	-	-	-	-
Af: Verkopen	-	-	-	-
Sloop	-	-5	-	-
Eindstand per 31-12	324	319	319	319

TOTAAL per 31-12

	5.146	5.118	5.139	5.172
--	-------	-------	-------	-------

WOONGOED ZVL

Ontwikkeling vastgoedportefeuille woonegelegenheden in vhe's (DAEB en niet-DAEB)

	2022	2023	2024	2025
Beginstand per 1-1	2.492	2.464	2.452	2.466
Bij: Aankopen	3	2	3	-
Nieuwbouw	21	26	52	58
Af: Verkopen	-6	-3	-7	-6
Sloop	-46	-37	-34	-10
Eindstand per 31-12	2.464	2.452	2.466	2.508

Ontwikkeling vastgoedportefeuille niet-woonegelegenheden in vhe's (DAEB en niet-DAEB)

	2022	2023	2024	2025
Beginstand per 1-1	113	113	108	108
Bij: Aankopen	-	-	-	-
Nieuwbouw	-	-	-	-
Af: Verkopen	-	-	-	-
Sloop	-	-5	-	-
Eindstand per 31-12	113	108	108	108

TOTAAL per 31-12

	2.577	2.560	2.574	2.616
--	-------	-------	-------	-------

CLAVIS

Ontwikkeling vastgoedportefeuille woonegelegenheden in vhe's (DAEB en niet-DAEB)

	2022	2023	2024	2025
Beginstand per 1-1	2.339	2.358	2.347	2.354
Bij: Aankopen	3	3	3	3
Nieuwbouw	28	64	29	-
Af: Verkopen	-12	-12	-12	-12
Sloop	-	-66	-13	-
Eindstand per 31-12	2.358	2.347	2.354	2.345

Ontwikkeling vastgoedportefeuille niet-woonegelegenheden in vhe's (DAEB en niet-DAEB)

	2022	2023	2024	2025
Beginstand per 1-1	211	211	211	211
Bij: Aankopen	-	-	-	-
Nieuwbouw	-	-	-	-
Af: Verkopen	-	-	-	-
Sloop	-	-	-	-
Eindstand per 31-12	211	211	211	211

TOTAAL per 31-12

	2.569	2.558	2.565	2.556
--	-------	-------	-------	-------

Bijlage 2 - Uitvoeringsagenda 2022-2023

In deze bijlage staan de uitvoeringsafspraken in 2022/2023 op basis van Prestatieafspraken 2022-2025. Een aantal afspraken in de Prestatieafspraken zijn afspraken over een werkwijze of zijn reeds in uitvoering, daarom staat niet bij elk onderwerp een actie genoemd. Dat kan bij actualisatie van de uitvoeringsagenda veranderen, daarom zijn deze (nu nog lege) regels toch opgenomen. We actualiseren de uitvoeringsagenda jaarlijks voor de twee opvolgende jaren. De prestatieafspraken gelden voor de periode tot en met 2025.

1.1 Beschikbaarheid

Onderwerpen	Nr.	Afspraak bespreken	Trekker /datum
Omvang sociale voorraad groeit mee	1.1.1	Met de Provincie Zeeland wordt gekeken of beperkingen (ladderruimte) over nieuwbouw opgeheven kunnen worden om zo te kunnen blijven voldoen aan de vraag. Ook meenemen dat sloop geen invloed heeft op contingenten.	Gemeente
Gezamenlijk inzicht in ontwikkelingen woningmarkt	1.1.2	Bespreken in ambtelijk overleg data-analyse en verhuurrapportages over ontwikkelingen in de woningmarkt en de wachttijden van verschillende groepen woningzoekenden.	Corporaties, najaar 2022
In samenhang sturen op gebiedsontwikkeling	1.1.3	Eerste Bouwtafel en bepalen wanneer voor welke kernen een bouwprogramma opstellen. Hierin geven partijen ook een plek aan de lijn uit de landelijke woonagenda dat 30% van de nieuwbouw sociaal moet zijn.	Gemeente, najaar 2022
Nieuwbouw	1.1.4	Bij nieuwbouw realiseren de corporaties woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Dat zijn nultredenwoningen (Clavis) of multifunctionele woningen (WZV). In bijlage 1 staat de voorraadontwikkeling.	Corporaties
Verkoop	1.1.5	Bespreken geactualiseerde verkooplijst corporaties in Bouwtafel.	Corporaties, 2023
Nieuwbouw	1.1.6	Partijen bespreken hoe zij meer snelheid kunnen krijgen in realisatie van nieuwbouw door procedures te versnellen en een flexibel bestemmingsplan (in overleg met de Provincie).	Gemeente
Beschikbare woningen voor jongeren onder de 23 jaar	1.1.7	De beschikbaarheid van goedkope woningen ten behoeve van jongeren ligt minimaal op hetzelfde niveau als 2021.	Corporaties
Beschikbare woningen voor starters op de woningmarkt	1.1.8	Aantal verkochte woningen aan starters en benutte vrij toewijzingsruimte voor starters. We kijken op basis van ervaringen of aanpassingen in beleid nodig zijn.	Corporaties
Verkennen kansen voor middenhuur	1.1.9	Partijen brengen de behoefte aan woningen voor middeninkomens in kaart en bespreken de kansen om daaraan te kunnen bijdragen.	Gemeente, eind 2022

Inzet op doorstroming, een woon carrière in de eigen kern.	1.1.10	Partijen maken zich samen sterk om de doorstroming op gang te brengen. Onderdeel hiervan is: <ul style="list-style-type: none"> • Inzet van een doorstroommakelaar • Een pilot doorstroomaanpak • Creëren van voldoende passend aanbod • Afstemming tussen gemeente, corporaties, welzijn en WMO in zorgadviespunt • Actief delen van signalen over ouderen die willen verhuizen Plan van aanpak gereed in 2022 en continueren uitvoering in 2023	Corporaties en gemeente, 2022/2023
Tijdelijke huisvesting/ Flexwoningen	1.1.11	Plan om te komen tot uitbreiding flexibele schil tot 80 woningen.	Corporaties en gemeente
Vrije toewijzingsruimte	1.1.12	Monitoren benutte vrije toewijzingsruimte (max 10%). In 2023 bepalen wat het percentage vrije toewijzingsruimte is voor de jaren daarna.	Corporaties
Particuliere voorraad	1.1.13	Kansen in de aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad (via bouwtafel)	Gemeente
Toewijzing aan reguliere en niet-reguliere woningzoekenden	1.1.14	Minimaal 80% beschikbaar voor reguliere woningzoekenden in 2022 en 2023. In 2023 wordt gekeken welk percentage passend is voor 2024 en 2025.	Corporaties

1.2 Betaalbaarheid

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Huurbeleid	1.2.1		
Energiearmoede	1.2.2	Om energie-armoede te beperken/terug te dringen, brengen partijen op basis van bestaande data (mogelijke) energie-armoede in kaart. Op basis daarvan bepalen zij welke (extra) inzet mogelijk is om deze huishoudens te helpen. Eind 2022 is er een gezamenlijk plan van aanpak.	Corporaties en gemeente
Aanpak schuldenproblematiek	1.2.3	Uitvoeren van een gezamenlijke aanpak voor schuldenproblematiek en komen tot een convenant in 2022. Jaarlijks monitoren van de effecten van deze aanpak.	Corporaties en gemeente

2 – Duurzaamheid

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Warmtenet businesscase	2.1	Komen tot businesscase in samenspraak met corporaties.	Gemeente, 2022
Warmteplannen per wijk	2.2		
Aankoppeling warmtenet	2.3		
	2.4		
Delen van data energieverbruik	2.5	Partijen delen jaarlijks hun gegevens over de energieprestatie van woningen.	Gemeente en corporaties
Klimaatadaptatie-strategie	2.6	Bespreken inzet op klimaatadaptatie en flora en fauna in de bouwtafel rondom gebiedsontwikkeling.	Gemeente
Campagne 'groen voor grijs'	2.7	Middels een campagne 'groen voor grijs' wordt ingezet op bewustwording van huurders over energieverbruik en groen in de tuin.	Corporaties en gemeente, vanaf 2023
Circulariteit	2.8	Bespreken kansen circulair bouwen, slopen en onderhouden	Gemeente en corporaties, 2023

3 – Maatschappelijke opgaven; wonen en zorg

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Nultreden woningen	3.1	Toename nultredenwoningen (Clavis) en multifunctionele woningen (WZV).	Corporaties
Pilot Samenwoon-vormen, hofjes	3.2	Uitvoeren pilot in Philippine (13 woningen) in twee delen. Gestart wordt met 3 woningen in 2023 en in 2024 de resterende 10 woningen. Evaluatie en vervolgstappen.	WZV
Samenwerking met zorg	3.3	Bespreken behoeften en kansen per kern en benodigde samenwerking bestuurlijk en operationeel.	Gemeente, juni 2022
Continueren en versterken van 'Weer Thuis'	3.4	Bespreken hoe optimaliseren begeleiding: sterker achter de voordeur komen, begeleiding op 'netjes wonen' op te nemen in het zorgplan van cliënten en om meer aandacht te geven aan de omgeving.	Gemeente
Inzetten op preventieve maatregelen van gezondheid	3.5	Bespreken zorgpreventie in bouwtafel.	Gemeente, 2022

Extra doorstroomplekken	3.6	Bespreken behoefte en mogelijkheden voor doorstroomplaatsen met zorg- en welzijnspartijen en gemeente in de zorgtafel (3.3). Eind 2022 hier een heldere afspraak op formuleren.	Corporaties, 2022
Bewoners activeren	3.7	Bekijken mogelijkheden activeren vrijwilligers en participatie en vastleggen in ambitiedocument.	Huurdersorganisaties, 2023
Mantelzorg	3.8	Bekijken mogelijkheden (regelgevende)ondersteuning (pre-)mantelzorg en vastleggen in ambitiedocument. Starten van pilot premantelzorg.	Gemeente, 2022
Maatschappelijke opvangwoningen	3.9	Bespreken van mogelijkheden voor 20 maatschappelijke opvangwoningen in samenwerking met Leger des Heils.	Clavis

4 – Vitale en leefbare wijken

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Wijkplannen	4.1	Ontwikkeling wijkplannen voor twee wijken die aandacht behoeven.	Gemeente, 2022
Zicht op de leefbaarheid	4.2	Organiseren wijkschouw in twee wijken. Daar worden ook de dorpsraden bij betrokken.	Gemeente, 2022 en 2023
	4.3	Rapportage van leefbaarheid.	Gemeente, 2023
Opzetten sociale wijkteams	4.4	Partijen bespreken in welke wijken sociale wijkteams nodig zijn.	Gemeente, 2023
Tuinen en groen	4.5	Afstemmen aanpak tuinonderhoud (in groenbeheerplannen).	Gemeente, 2023
Particulieren aanhaken bij onderhoud	4.6		
Terugkoop van woningen	4.7	Actualiseren verkooplijst en afstemmen in de bouwtafel.	Corporaties, 2023
Intakegesprekken gericht op diversiteit	4.8		
Skaeve Huse	4.9	Project van 5 woningen gereed in 2022. Verkennen van behoefte aan extra Skaeve Huse.	Corporaties, 2022
Interactief wijkplatform	4.10	Opzet interactief wijkplatform waar bewoners inzicht hebben in (woningbouw)-plannen van de gemeente, corporaties haken aan.	Gemeente
Contact in de wijk	4.11		

5 - Organisatie en samenwerking

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Trekker
Bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken	5.1	In najaar 2022 bespreken gevolgen afschaffen verhuurdersheffing, landelijke prestatieafspraken en betekenis daarvan voor de plannen van de corporaties.	Gemeente, 2022
Ambtelijke werkgroep over de prestatieafspraken	5.2		
Uitvoeringsagenda	5.3	Actualiseren in voorjaar 2023.	Corporaties, voorjaar 2023
Financiële afstemming	5.4	In najaar 2022 en 2023 bespreken IBR financiële positie en voorgenomen prestaties.	Corporaties, 2022 en 2023
Samenwerking bij beleid en onderzoek	5.5		
Looptijd en bijzondere omstandigheden	5.6		
	5.7		
Monitor	5.8	Ontwikkelen van een monitor voor het volgen van de afspraken, daarin staan in elk geval de cijfers over voorraadontwikkeling en een stoplichtrapportage over voortgang van de acties en afspraken.	Corporaties en gemeente
Uitbrengen van een bod via brief en voorzet uitvoeringsagenda	5.9	Uiterlijk 1 april uitnodiging door de corporaties voor evalueren prestatieafspraken en actualiseren uitvoeringsagenda	Corporaties