

Prestatieafspraken 2022

gemeente Sluis

Versiebeheer

Versie	Status	Datum	Opmerkingen
001	Concept	18-11-2021	
1.0	Definitief	02-12-2021	Definitieve versie

Inhoud

1	Prestatieafspraken 2022	4
2	Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen	8

1 Prestatieafspraken 2022

Op 29 juni 2021 heeft Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen haar bod op de woonvisie van de gemeente Sluis aangeboden. Daarbij heeft ze haar huurdersorganisatie en de gemeente Sluis uitgenodigd om in overleg te treden, teneinde afspraken te maken over de uitvoering van het in de gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid in het kalenderjaar 2021. Dit heeft geleid tot de volgende uitvoeringsgerichte prestatieafspraken:

Kernthema 1:

Herstructurering van woningvoorraad en woonomgeving.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2022 in de gemeente Sluis 2.315 zelfstandige huurwoningen, t.o.v. 2.213 in 2021. Dit is een vermeerdering met 102 woningen. 15 woningen staan gepland om te verkopen in 2022 en 117 woningen nieuw bouwen. Hierbij blijft het woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor de doelgroep. In de periode 2022 t/m 2026 voorziet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de verkoop van kavels aan de Peurssensstraat en Zuidstraat in Aardenburg.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid heeft de woningcorporatie een totaal voorzien voor 2022 van 463.744 euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen.

	Prognose 2022
Leefbaarheidsfonds	10.200
Leefbaarheid in de wijken	78.300
Buurtbemiddeling	61.000
Veiligheid in de wijken	1.500
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	312.744
	463.744

Tabel 1: uitgaven leefbaarheid Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

Kernthema 2:

Aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

Om de herstructureringsopgave in de kernen Breskens en Sluis te realiseren, staat de aankoop en sloop van 4 particuliere woningen gepland in 2022.

Woningcorporaties mogen conform de Woningwet geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen. Bij complexgewijs onderhoud of projectmatig uitvoeren van werkzaamheden biedt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen aan particuliere woning-eigenaren 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 2022 5,2 miljoen euro in de kwaliteit van haar woningvoorraad in de gemeente Sluis. Daarnaast investeert de corporatie in het verduurzamen van jaar bezit.

In de vernieuwde strategische wensportefeuille bepaalde Woongoed Zeeuws-Vlaanderen eind 2020 nieuwe doelstellingen om de woningvoorraad ook na 2020 verdergaand te verduurzamen en bij te dragen aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Daarbij is het einddoel een CO₂-neutraal woningbezit in 2050. Om deze ambitieuze doelstelling voor de lange termijn te kunnen realiseren, formuleerde Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een aantal concrete tussendoelen. Het eerste tussendoel is om in 2030 een gemiddeld label A te behalen voor het totale woningbezit (gelijk aan 49% CO₂-besparing tov 1990 vanuit het Klimaatakkoord). Het plan van aanpak om deze tussendoelstelling te bereiken, is gedeeltelijk uitgewerkt in de strategische

wensportefeuille. In 2021 bepaalt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen het duurzaamheidsbeleid 2022 t/m 2026 waarin naast bovenstaande aanpak ook overige duurzaamheidsthema's worden belicht zoals: circulariteit, waterhuishouding, milieu. Nieuwbouwwoningen zijn gasloos en worden minimaal volgens de BENG-norm gebouwd.

Onder dit kernthema zet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen ook actief in op wonen en zorg. Daartoe huisvest de corporatie verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen in 2022. Dit zijn Emergis, De Okkernoot, Stichting TragelZorg, Zeeuwse Gronden en ZorgSaam.

Kernthema 4: **Kansen grijpen.**

Om verkoopkansen te vergroten, werkt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of het aanbieden van woningen als opknapwoning. Opknapwoningen mogen door de corporatie worden aangeboden op basis van de toekomstige waarde van de gerenoveerde woning. De verkoopwaarde wordt bepaald op basis van de getaxeerde waarde na renovatie verminderd met de renovatiekosten. Gemeente en corporatie overleggen welke woningen in aanmerking komen om als opknapwoning 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.

Buitenlandse werknemers, tijdelijke werknemers en statushouders huisvest de corporatie in het reguliere woningbezit.

Met de gemeente is afgesproken dat we ons maximaal inspannen voor het huisvesten van statushouders. De huisvesting vindt zoveel mogelijk plaats verspreid over wijken en kernen. We zullen statushouders huisvesten in onze reguliere (leegstaande) huurwoningen. Daarbij hebben we ook de mogelijkheid om grote gezinnen te huisvesten. Als we hiermee de toestroom aan statushouders niet kunnen huisvesten zullen we woningen die in de verkoop staan gaan verhuren aan statushouders. We blijven nauw in overleg met de gemeente hoe we de verwachte toestroom aan te huisvesten statushouders in de toekomst kunnen voorzien van een woning.

De gemeente wenst woonwagenstandplaatsen en woonwagens die in het bezit zijn van de gemeente over te dragen aan Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Hierover zal nader worden overlegd teneinde hierover afspraken te maken. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is bereid om voor deze doelgroep haar taak als toegelaten instelling te vervullen.

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

Vanuit de strategische wensportefeuille en de kernenstrategie komt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 2.315 zelfstandige huurwoningen in de gemeente Sluis in 2022.

Strategische prestatieafspraken:

Belangrijke kaders voor het uitbrengen van het bod en het maken van de uitvoeringsgerichte prestatieafspraken zijn de woonvisie van de gemeente en de strategische prestatieafspraken. Ondanks dat de looptijd van beide documenten is verstreken, zijn de thema's en de opgaven daarin nog steeds actueel. Beide documenten zijn dan ook gebruikt als kader voor het bod en de jaarlijkse uitvoeringsgerichte prestatieafspraken voor 2022. In 2022 maken de woningcorporaties en de gemeente Sluis nieuwe strategische prestatieafspraken waarin ook de (regionale) woonvisie en de (regionale) woonzorgvisie worden meegenomen. Deze strategische prestatieafspraken en de visiedocumenten vormen de basis om te komen tot de prestatieafspraken voor 2023.



Deze afspraken zijn bekrachtigd op 2 december 2021 te Oostburg,

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

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

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

2 Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen



Bod 2022 Woonvisie

Gemeente Sluis

Versiebeheer

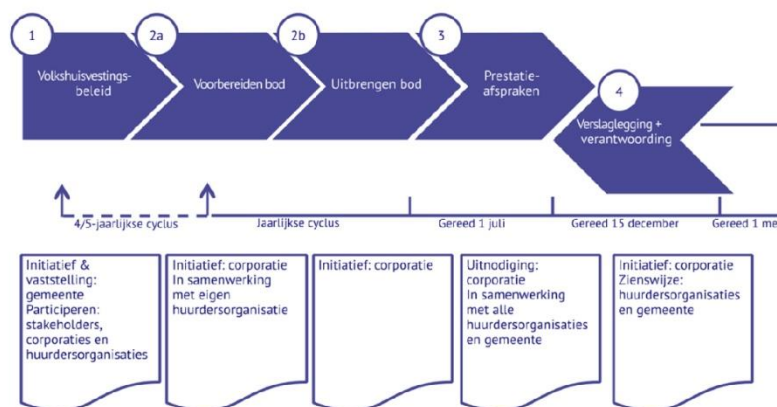
Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	19-05-2021	Initiële versie
0.2	Concept	16-06-2021	Aanvullingen juiste gegevens.
0.3	Concept	24-06-2021	Aanpassingen verwerkt n.a.v. opmerkingen van gemeente Sluis tijdens ambtelijk overleg dd. 21-06-2021 en via mail dd. 24-06-2021.
1.0	Definitief	28-06-2021	Definitieve versie.

Inhoud

1	Inleiding.....	4
2	Taakafbakening	5
3	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep	9
3.1	Ons woningbezit	9
3.2	Betaalbaarheid	9
3.3	Beschikbaarheid	10
4	Transformatie woningbezit	11
4.1	Verkoop en liberalisatie van woningen	11
4.2	Slopen van woningen.....	12
4.3	Nieuwbouw en aankoop van woningen.....	13
5	Kwaliteit en duurzaamheid van woningen.....	15
5.1	Kwaliteit.....	15
5.2	Asbestsanering	16
5.3	Duurzaamheid	16
5.3.1	BENG en gasloos	18
6	Huisvesting van specifieke doelgroepen	18
6.1	Urgente doelgroepen.....	18
6.2	Wonen en zorg	18
6.3	Huisvesting buitenlandse werknemers	20
6.4	Huisvesting tijdelijke werknemers	20
6.5	Huisvesting woonwagenbewoners	20
7	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	20
7.1	Strategie per kern	20
7.2	Schuldhelpverlening.....	21
7.3	Buurtbemiddeling	21
7.4	Bijzondere doelgroepen.....	21
7.4.1	Verwarde personen.....	21
7.4.2	Kwetsbare jongeren	22
7.4.3	Skaeve Huse.....	22
7.5	Sociaal isolement.....	23
8	Financiële kengetallen	23
9	Investerings.....	24
10	Evaluatie bod	24
11	Strategische prestatieafspraken	24
12	Samenvattend: Bod 2022	24

1 Inleiding

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



Figuur 1-1 De cyclus: van woonvisie tot prestatieafspraken

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

In het kader van de prestatieafspraken voor de periode 2022-2026 doet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hierbij een voorstel voor haar bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Voor het jaar 2022 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2023-2026 is het voorstel globaler. Huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen is vooraf betrokken bij de inhoud van dit voorstel. Tevens is vooraf, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau, overleg geweest met de gemeente Sluis over inhoud en vorm van dit voorstel. We zien dit bod als basis om tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken te komen.

2 Taakafbakening

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

Daarnaast heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in 2013 haar wensportefeuille opgesteld. In 2019 is Woongoed Zeeuws-Vlaanderen begonnen met de driejaarlijkse herijking van haar Wensportefeuille. Die geeft een doorkijk tot 2035, wat de gewenste voorraad is van het woningbestand per kern rekening houdend met de veranderende demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. Woongoed ZVL doet dat op basis van demografische prognoses opgesteld door RIGO, interne gegevens en data-inzichten door Eiffel (op basis van Big Data). Tevens is input opgehaald bij stakeholders. Eind 2020 is de definitieve versie vastgesteld.

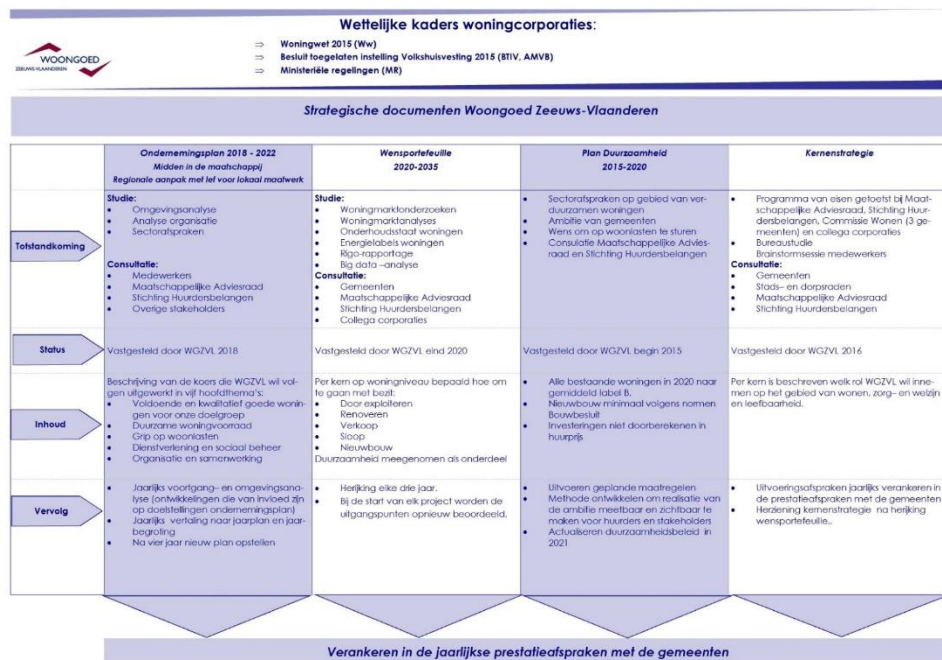
Tevens heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in 2014 een kernenstrategie opgesteld. Per kern beschreven we de taakvelden wonen, zorg & welzijn en leefbaarheid en de rol die wij daarbij op ons willen nemen. Daarbij maken we onderscheid tussen activiteiten die wij altijd, onder bepaalde voorwaarden of nooit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

Een overzicht van onze strategische documenten en de samenhang hiertussen is te vinden in Figuur 2-1 op pagina 7, waarin ook ons duurzaamheidsbeleid is opgenomen.

Het bod is opgebouwd naar de thema's in artikel 39 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. 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)



Figuur 2-1 Strategische documenten

We zien de op 25 juni 2014 vastgestelde regionale woonvisie "Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020" en het hieraan gekoppelde Uitvoeringsprogramma Wonen, de Woonvisie Sluis en het op 17 december 2015 vastgestelde Visiedocument 2016-2020 "Krachtig Verbonden" als het volkshuisvestelijk beleidskader voor de gemeente Sluis. Hierop doen we in dit document een bod.

Het onlangs, 25 februari 2021, vastgestelde Visiedocument "Krachtig Verbonden" zullen we meenemen in ons bod voor 2023 en de op te stellen meerjarige prestatieafspraken (zie hoofdstuk 1.1 Strategische prestatieafspraken).

In de woonvisie zijn 5 kernthema's benoemd:

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

Deze kernthema's komen terug in het voorliggende bod.

Kernthema 1. We vullen de herstructurering- en sloopambitie nader in onder hoofdstuk 4 Transformatie woningbezit, wat dat betekent voor ons woningbezit en voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor onze doelgroep staat in hoofdstuk 3 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep nader uitgewerkt.

Ons bod met betrekking tot de woonomgeving onder kernthema 1 komt terug in hoofdstuk 7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Kernthema 2. Wij pakken de bestaande particuliere woningvoorraad aan waar het gaat om sloopopgaves waarvoor we particuliere woningen aankopen. Dit wordt uitgewerkt in paragraaf 4.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen.

Kernthema 3. Het bod op kernthema 3 wordt beschreven onder hoofdstuk 0



Kwaliteit en duurzaamheid van woningen en onder hoofdstuk 0 waar we ingaan op het thema uit de woonvisie “We zetten actief in op wonen en zorg, met onze partners in het veld”.

Kernthema 4 wordt aangestipt onder 4.1 Verkoop en liberalisatie van woningen als het gaat over opknapwoningen. Het huisvesten van statushouders, buitenlandse werknemers, tijdelijke werknemers en woonwagenbewoners komt terug in hoofdstuk 0.

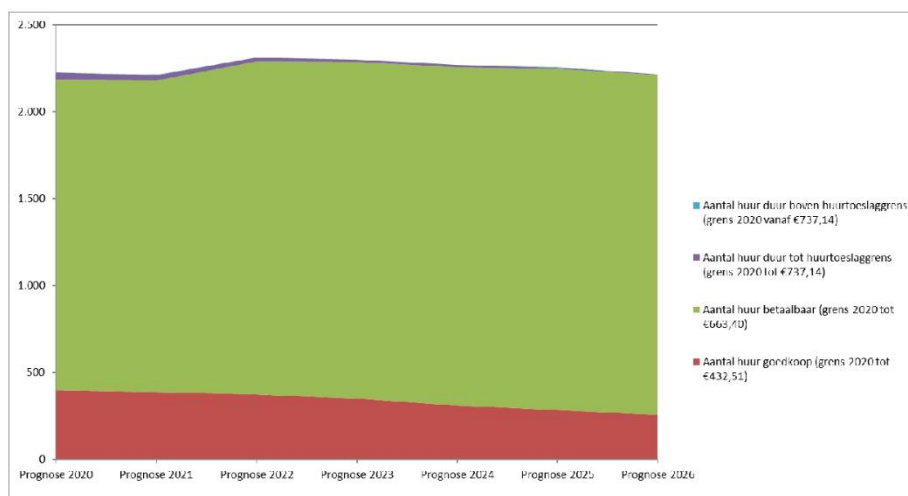
Kernthema 5 komt tevens aan bod in hoofdstuk 4 Transformatie woningbezit.

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

3 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

3.1 Ons woningbezit

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen exploiteert 2.229 zelfstandige huurwoningen (bron: jaarverslag 2020) in de gemeente Sluis. Naast zelfstandige huurwoningen exploiteren we ook 66 onzelfstandige woonegelegenheden en een aantal bijzondere verhuureenheden zoals maatschappelijk vastgoed, commerciële ruimten en garages.



Figuur 3-1 Huurontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Aantal huur goedkoop (grens 2020 tot €432,51)	395	388	372	351	309	284	257
Aantal huur betaalbaar (grens 2020 tot €663,40)	1.788	1.793	1.918	1.937	1.950	1.965	1.958
Aantal huur duur tot huurtoeslaggrens (grens 2020 tot €737,14)	45	31	24	13	11	6	3
Aantal huur duur boven huurtoeslaggrens (grens 2020 vanaf €737,14)	1	1	1	1	1	1	1
Totaal aantal huurwoonegelegenheden per (prognose)jaar	2.229	2.213	2.315	2.302	2.271	2.256	2.219
Aantal onzelfstandige woonegelegenheden	66	66	66	66	66	66	66
Aantal garages	21	21	21	21	21	21	21
Aantal maatschappelijk vastgoed	5	5	5	5	5	5	5
Aantal bedrijfsruimten/winkels	1	1	1	1	1	1	1
Aantal overig bezit	1	1	1	1	1	1	1
Totaal bezit verhuureenheden per (prognose)jaar	2.323	2.307	2.409	2.396	2.365	2.350	2.313

Tabel 3-1 Ontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (bron: Dpi 2020)

3.2 Betaalbaarheid

We willen er voor waken dat de woonlasten van onze kwetsbare doelgroepen uit de pas lopen. Daartoe stelden we het huurbeleid op als onderdeel van ons woonlastenbeleid. Dit beleid is in 2021 geactualiseerd en sluit uiteraard aan bij het landelijk overeengekomen sociaal huurakkoord. Doelstelling van het huurbeleid is voldoende betaalbare woningen te kunnen bieden aan onze doelgroepen met een reële prijs-/kwaliteitverhouding. Daarbij is voldoende investeringsruimte gegarandeerd om ook in de toekomst onze volkshuisvestelijke opgave te kunnen realiseren. In het huurbeleid beschrijven we hoe de huurprijs van de

woningen wordt bepaald. Bij nieuwe verhuringen bepalen we een objectieve, marktconforme adviesprijs. Die stellen we op 70 procent van de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Bij nieuwe verhuringen bieden we de woning aan voor een huurprijs die maximaal 678 euro bedraagt, of 633 euro (prijspeil 2021) voor woningen die zijn bestemd voor één- of tweepersoonshuishoudens. Daarvan wijken we af als de huurder een inkomen boven de 44.655 Euro (prijspeil 2021) 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. De panelen zijn gratis voor de zittende huurder waardoor het voordeel volledig ten goede komt aan verlaging van de woonlasten. Dit voordeel is gemiddeld zo'n 20 Euro per maand. Overige duurzaamheidsmaatregelen zijn ook gratis voor de huurder.

3.3 Beschikbaarheid

Sinds januari 2016 moeten we bij woningtoewijzing voldoen aan de passendheidsnorm. Dit houdt in dat we aan 95 procent van de nieuwe huurders die recht hebben op huurtoeslag, een woning toewijzen met een kale huur tot maximaal de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens ligt op 633 euro of 678 euro (prijspeil 2021) afhankelijk van de huishoudsamenstelling. Bij het opstellen van het huurbeleid is als uitgangspunt genomen de huren af te toppen op deze aftoppingsgrenzen en de woningen zo beschikbaar te maken voor onze primaire doelgroep.

Jongerenhuisvesting, huisvesting van starters heeft vanuit onze Wensportefeuille en kernenstrategie aandacht. We maken een deel van onze woningen bereikbaar voor jongeren. Als afgeleide van ons woonlastenbeleid bepalen we hoe we omgaan met de huurprijs van geschikte woningen voor jongeren onder de 23 jaar. Deze huurprijs moet lager liggen dan de kwaliteitskortingsgrens van de huurtoeslag die geldt voor jongeren tot 23 jaar.

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

Daarnaast is er in 2018 onderzoek gedaan naar de demografische ontwikkeling onder de verschillende woondoelgroepen. Ook jongeren en starters behoren hiertoe. Dit is een gezamenlijk onderzoek van de corporaties en de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen, samen met de provincie Zeeland, wat is uitgevoerd door Rigo.

Dit is voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen aanleiding geweest om geen extra huurwoningen beschikbaar te maken voor jongeren.

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

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

4 Transformatie woningbezit

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen past haar woningvoorraad aan. Dit doet zij op basis van haar Wensportefeuille. Die geeft een doorkijk tot 2035, wat de gewenste voorraad is van het woningbestand per kern rekening houdend met de veranderende demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. We realiseren dit door de transformatie van ons woningbezit. Door verbetering van onze bestaande voorraad, verkoop, sloop en nieuwbouw van woningen. Tevens is ook het thema duurzaamheid hierin meegenomen. We zullen, minimaal 3 jaar, voorafgaand aan de realisatie van projecten in overleg treden met de gemeente en samen vorm geven aan concrete projecten.

Iedere drie jaar vindt er een herijking van onze Wensportefeuille plaats. 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 is eerst een adviesstrategie berekend op basis van verschillende parameters zoals: energielabel, technische levensduur, mutatiegraad, leegstand en voorzieningen in de kern. De definitieve strategie wordt uiteindelijk bepaald op basis van de adviesstrategie en de demografische ontwikkelingen, uit het onderzoek van RIGO, rekening houdend met de lokale situatie. Daarnaast hebben we door Eiffel analyses uit laten voeren die ingaan op de vraagkant van huurders in de verschillende kernen. Ze doen dit op basis van analyses uit BigData. Hiermee konden we de woningbehoefte in de kernen nog beter bepalen. De definitieve strategie is op VHE-niveau verwerkt in de actuele StrategischVoorraadBeheer-lijst. De definitieve versie was eind 2020 gereed en geeft een beeld tot 2035. De resultaten hieruit zijn verwerkt in dit bod.

De gemeente Sluis is in 2019 gestart met het herzien van haar visiedocument "Krachtig Verbonden". Die visie en de herijkte Wensportefeuille zullen we op elkaar afstemmen, zodat dit kan dienen als basis waarop Woongoed ZVL haar jaarlijkse bod kan formuleren.

4.1 Verkoop en liberalisatie van woningen

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

Woningen uit onze bestaande voorraad verkopen we aan zittende huurders of bij mutatie aan derden, tegen de verkoopwaarde in vrije staat van oplevering. De verkoopprijs bedraagt minimaal 90% van de WOZ-waarde of de gevalideerde taxatiewaarde. Waar we aan derden verkopen dient de koper er zelf te gaan wonen. Daarnaast moet de koper een motivatie indienen waarom men de woning wil kopen en richten we een "sollicitatie"-proces in ten einde tegen te gaan dat er met onze verkoopwoningen wordt gespeculeerd. We zijn onze strategie van verkoop aan het heroverwegen, met name in de kernen aan de kust, waar de druk op de woningmarkt hoog is.

Om verkoopkansen te vergroten, werken we in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of bieden we de woning aan als opknapwoning. Is de woning na uitvoering van mutatiwerkzaamheden niet geschikt voor verkoop dan zullen aanvullende verkoop bevorderende maatregelen worden uitgevoerd. Opknapwoningen mogen door de corporatie worden aangeboden op basis van de toekomstige waarde van de gerenoveerde woning. De verkoopwaarde wordt bepaald op basis van de getaxeerde waarde na renovatie verminderd met de renovatiekosten.

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

Daarnaast beschikt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen over vrije kavels vanuit verkoopprojecten of die ontstaan zijn doordat woningen zijn gesloopt. In de periode van bod 2022 t/m 2026 voorzien we de verkoop van kavels aan de Peurssensstraat en Zuidstraat in Aardenburg.

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

Plaats	postcode	Verslagjaar 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Aardenburg	4527	1		4	2	1	2	2
Breskens	4511	4	3	3	1	3	2	3
Cadzand	4506	1	1			1		1
Eede	4529			1				
Groede	4503	1	1		1	1		
Hoofdplaat	4513		1			1		
IJzendijke	4515		1		3	2	1	2
Nieuwvliet	4504		1					
Oostburg	4501	1	3	2	3	3	2	2
Retranchement	4525			1				1
Schoondijke	4507	1	1	1	1		1	1
Sluis	4524	1	2	2	2	5	1	2
St. Kruis	4528					1		
Waterlandkerkje	4508			1			1	
Zuidzande	4505	1	2		1		1	1
		11	14	15	14	18	11	15

Tabel 4-1 Verkoopwoningen gemeente Sluis (prognose vanuit Dpi 2020; zijn geprognostiseerde jaartallen, werkelijke verkoop vindt plaats bij vrijkomen woning)

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.

4.2 Slopen van woningen

In onze wensportefeuille hebben we de gewenste woningvoorraad per kern gedefinieerd. Hieruit komt een sloopopgave per kern voort. Sloop is noodzakelijk om te komen tot een gewenste woningvoorraad. Dit kan zijn in het kader van herstructureringsprojecten waarbij

we slopen en minder woningen terug zullen bouwen. Het kan ook zijn dat we slopen en de vrijkomende gronden verkopen als vrije kavels. De grondpositie van de corporatie wordt niet vergroot. Met de gemeente maken we afspraken over gronden die door sloop vrij komen. De gemeente is bezig met de herziening van het visiedocument Krachtig Verbonden. Daaruit wil de gemeente komen tot uitvoeringsprogramma's. Daarbij wil de gemeente ook Woongoed Zeeuws-Vlaanderen betrekken.

Kern	Verslagjaar 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Aardenburg	6					8	
Breskens	32			15	18		31
Eede						8	
IJzendijke	16						
Oostburg					16		12
Sluis							7
Zuidzande						4	
Totaal aantal sloop	54	0	0	15	34	20	50

Tabel 4-2 Aantal te slopen woningen per kern (prognose vanuit Dpi 2020)

4.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen

In de periode van 2022 t/m 2026 verwachten we 198 nieuwe woningen op te leveren. Het gaat daarbij voornamelijk om vervangende nieuwbouw van huurwoningen. Waar we nieuw bouwen zal dit in basis multifunctioneel, gasloos en minimaal volgens de BENG-norm zijn.

Hierbij een overzicht van de nieuwbouwprojecten:

Nieuwbouw projecten	Verslagjaar 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Aardenburg						4	
Breskens - Noordwesthoek	29		30	16	16		
Breskens J.H. van Dalestraat			12				15
Breskens						8	
Eede							
Groede - Jhr. De Brauwstraat	6						
IJzendijke - Walplein			10				
Oostburg - Burghkwartier			22				
Oostburg - Tragel			15				
Oostburg - Emergis			20				
Oostburg					5		5
Sluis							8
Waterlandkerkje - Stuerboutstr.			4				
Zuidzande - Kamerikstraat			4				
Zuidzande						4	
	35	0	117	16	21	16	28

Tabel 4-3 Nieuwbouw projecten en aantal nieuwbouwwoningen (prognose vanuit Dpi 2020²)

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

Kern	2022	2023	2024	2025	2026
Breskens					1
Sluis					3
Totaal aantal aankoop	0	0	0	0	4

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

² Uit recente besprekingen komt naar voren dat er verschuiving zal plaatsvinden van woningen voor ZorgSaam, Tragel en Zeeuwse Gronden in de kern Oostburg. In goede afstemming met de gemeente en de zorgpartijen zullen daarover nieuwe afspraken worden gemaakt, hetgeen tot aanpassing van de aantallen zal leiden.

5 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

5.1 Kwaliteit

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

De basiskwaliteit voor nieuwbouw legden we in 2018 vast in een geactualiseerd programma van eisen (PvE) wat begin 2018 gereed was³. Voor nieuwbouw hanteren we minimaal de wettelijke eisen.

De gewenste basiskwaliteit voor bestaande bouw is verwerkt in een programma van eisen voor onderhoud⁴. 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.

³ Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "PVE nieuwbouw 2018 definitief".

⁴ 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 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Dagelijks onderhoud	1.346	1.109	1.135	1.150	1.143	1.164
Groot onderhoud	1.333	1.814	976	897	1.419	1.811
Renovatie*	609	2.240	1.487	228	2.606	2.932
Totaal	3.288	5.163	3.598	2.275	5.168	5.907

* kosten en investeringen

Tabel 5-1 Onderhoud woningbezit in de gemeente Sluis (prognose vanuit Dpi 2020)

5.2 Asbestsanering

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

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

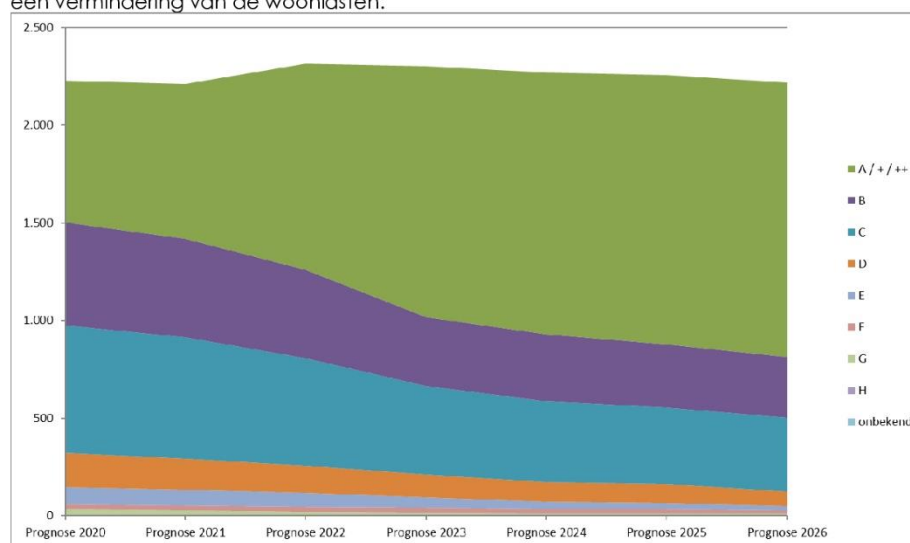
De gemeente zal in het kader van asbestverwijderingsregistratie online- en startmeldingen verwerken vanuit het Landelijk Asbest Volg Systeem. Het asbestdossier is daarmee voor alle ketenpartijen beschikbaar en verplicht te gebruiken gedurende de gehele sanering.

5.3 Duurzaamheid

Eind 2019 heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de doelstelling behaald uit 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 2021 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. In 2021 zijn we begonnen met het uitvoeren van deze maatregelen.

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.



Figuur 5-1 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
A / + / ++	726	795	1.057	1.284	1.342	1.380	1.407
B	528	506	453	354	344	321	310
C	655	621	548	454	415	394	378
D	175	157	141	117	100	97	77
E	86	81	71	52	36	32	20
F	28	27	26	24	21	20	18
G	31	26	19	17	13	12	9
H	0	0	0	0	0	0	0
onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal naar energielabels per (prognose)jaar	2.229	2.213	2.315	2.302	2.271	2.256	2.219

Tabel 5-2 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (bron: Dpi 2020)

De corporatie heeft de ambitie om ook na 2020 verder te verduurzamen. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft daartoe in de periode van haar bestaande beleidsplan (2015-2020) de mogelijkheden verkend om haar woningvoorraad na 2020 verdergaand te verduurzamen. Daarbij is het einddoel CO2-neutraal woningbezit in 2050. In 2020 hebben we dit uitgewerkt in een deel van onze Wensportefeuille. Daarin beschrijven we onze aanpak hoe we streven naar het behalen van de doelstelling om gemiddeld label A te behalen in

2030 (gelijk aan 49% CO₂-besparing tov 1990 vanuit het Klimaatakkoord). In 2021 bepalen we ons duurzaamheidsbeleid waarin naast bovenstaande aanpak ook overige duurzaamheidsthema's belicht zullen worden zoals: circulariteit, waterhuishouding, milieu. Hierin zullen we bijvoorbeeld concreet opnemen hoe we omgaan met circulair bouwen (bij nieuwbouw) en hoe we omgaan met circulariteit bij onderhoud. Op dit moment houden we rekening van hergebruik van materiaal bij sloop of voeren we oude keukens af bij keukenrenovatie die vervolgens weer worden hergebruikt om nieuwe keukens van te maken.

De gemeente Sluis is in 2020 gestart met een traject om te komen tot een Transitievisie Warmte. De visie en de impact hiervan zal vooral in de periode tussen 2022 en 2030 een rol gaan spelen. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen neemt deel in de projectgroep voor het opstellen van de Transitievisie Warmte.

5.3.1 BENG en gasloos

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

6 Huisvesting van specifieke doelgroepen

6.1 Urgente doelgroepen

Volgens de Huisvestingswet behoren tot de urgent woningzoekende: statushouders die voor het eerst een woning zoeken, mantelzorgverleners, mantelzorgontvangers en personen die in een blijf-van-mijn-lijf-huis verblijven. De gemeente Sluis had een urgentiecommissie. Die is in 2017 opgeheven. Urgente woningzoekenden worden in overleg met Porthos door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen gehuisvest.

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

6.2 Wonen en zorg

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

huisvestingsbehoefte en de gevolgen van scheiden van wonen en zorg voor zowel de bestaande complexen als nieuwe ontwikkelingen.

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

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

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

v & v verpleging en verzorging
 ghz Gehandicaptenzorg
 ggz Geestel.gezondheidszorg
 BW begeleid wonen

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

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

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

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

De gemeente, zorginstellingen en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen participeren in het opstellen van het procesplan "Lange termijnvisie wonen en zorg West Zeeuws-Vlaanderen". Dit geeft een lange termijnvisie voor wonen en zorg (regio Sluis) met daarin opgenomen een MKBA (maatschappelijke kosten baten analyse). Inmiddels heeft dit geleid tot een definitieve woonzorgvisie voor de gemeente Sluis. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wil na vaststelling van deze visie graag in gesprek met de gemeente om met elkaar vast te stellen aan de realisatie van welke ambities we een bijdrage kunnen leveren.

6.3 Huisvesting buitenlandse werknemers

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

6.4 Huisvesting tijdelijke werknemers

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

6.5 Huisvesting woonwageneigenaren

De gemeente wenst woonwageneigenaars en woonwagens die in het bezit zijn van de gemeente over te dragen aan Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Het initiatief om hierover afspraken te maken ligt bij de gemeente. Overleg hierover vindt al plaats. Daarbij wordt ook de mogelijkheid onderzocht om de overdracht te laten plaatsvinden aan Stichting Woonwageneigenaren Zuidwest Nederland (een initiatief van de gezamenlijke woningcorporaties).

7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

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

7.1 Strategie per kern

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

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

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

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

We vertalen de kernenstrategie in jaarplannen en projecten, met daaraan gekoppeld een investeringsprogramma. Projecten worden benoemd aan de hand van problematiek die we in de wijk tegen komen. Knelpunten nemen we in het bestuurlijk overleg met de gemeente mee. Aan het eind van het jaar stellen we een lijst op met projecten voor het jaar daarop. In het vierde kwartaal van 2021 worden de projecten voor 2022 benoemd.

Daar waar we nieuwbouwprojecten realiseren investeren we in het aanbrengen van uniforme tuinafscheidingen, de aanleg van paden en de inrichting van overhoeken zodat de buitenruimte een uniforme uitstraling krijgt en onderhoudsvriendelijk wordt.

In het kader van leefbaarheid voorzien we volgende uitgaven:

	Verslagjaar 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Leefbaarheidsfonds	18.600	10.000	10.200	10.200	10.400	10.400
Leefbaarheid wijken	68.900	77.000	78.300	78.500	79.900	80.100
Buurtbemiddeling	59.900	60.000	61.000	61.100	62.200	62.300
Veiligheid in de wijken	1.000	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	300.600	306.612	312.744	318.999	325.379	331.887
	449.000	455.112	463.744	470.299	479.379	486.187

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

7.2 Schuldhelpverlening

De huurbetalingen vormen een belangrijke voorwaarde voor onze continuïteit. Door huurders persoonlijk te benaderen, proberen we de achterstanden te minimaliseren. Na één maand huurachterstand nemen we telefonisch contact op met de huurder. Er is één medewerker huurincasso aangesteld die mensen bij betalingsproblemen adviseert met budgetbeheer. Als na twee maanden achterstand de huurder nog niet heeft betaald dan gaat deze medewerker langs bij de huurder. Na drie maanden achterstand wordt er een deurwaarder ingeschakeld. Met deze extra inspanning van het team Huurincasso streven we ernaar het aantal ontruimingen laag te houden. Waren dat er in 2015 nog 18, in 2020 is dat teruggebracht naar 2 ontruimingen voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De samenwerking met de gemeente hierin is in 2017 bekrachtigd in een door partijen ondertekend convenant.

7.3 Buurtbemiddeling

In de gemeente Sluis heeft Porthos de taak op zich genomen om te bemiddelen bij overlast-situaties. Per medio 2017 doet de gemeente Sluis mee met het project Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een initiatief van de politie, de gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis, Clavis, Woonstichting Hulst en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen om te bemiddelen bij overlast-situaties. Onze wijkbeheerders hebben hierbij een signalerende taak en brengen de betrokkenen in contact met de verschillende instanties.

7.4 Bijzondere doelgroepen

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

7.4.1 Verwarde personen

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

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

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

In het plan van aanpak worden de lijnen beschreven die de drie gemeenten willen gaan volgen. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraden van Terneuzen, Hulst en Sluis. Een aantal zaken zijn gerealiseerd of zijn in voorbereiding. Een aparte uitvoeringsagenda is er niet gemaakt, veel van de actiepunten komen terug in de uitvoering van de Wvggz, de Zeeuwse aanpak personen met Verward gedrag of de versnellingsagenda Bescherming en Opvang in Zeeland.

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

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

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

7.4.2 Kwetsbare jongeren

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

7.4.3 Skaeve Huse

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

7.5 Sociaal isolement

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

8 Financiële kengetallen

Het doel van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is het uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Alle activiteiten op het gebied van treasury zijn hieraan ondergeschikt. In het 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. beleidswaarde
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. beleidswaarde
Discontinuïteitsratio	Maximaal 70% o.b.v. marktwaarde

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

Indicator	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteit	68%	64%	62%	59%	60%	60%
Operationele kasstroom (inclusief 2% aflossingsfictie)	10,4 mln. euro	5,8 mln. euro	6,3 mln. euro	6,7 mln. euro	5,9 mln. euro	6,9 mln. euro
ICR (Interest-coverage ratio)	5,3	3,9	4,0	4,2	3,8	4,2
Loan to Value	27%	32%	34%	38%	37%	36%
Discontinuïteitsratio	25%	27%	28%	30%	28%	27%

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 vanaf 2015 hoger gewaardeerd wordt dan in de jaren daarvoor.

Financiële sturing, bijvoorbeeld in de wensportefeuille, vindt bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen plaats vanuit twee perspectieven: marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde.

9 Investerings

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen investeert de komende jaren met name in het uitvoeren van haar duurzaamheidsbeleid en leefbaarheid en de uitvoering van haar strategische wensportefeuille. Een overzicht met de investeringsruimte van de corporaties wordt door het ministerie aan de gemeente verstrekt.

10 Evaluatie bod

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de gemeente Sluis door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Voor het jaar 2022 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2023-2026 is het voorstel globaler. Een evaluatie van het voorliggende bod zal plaatsvinden in het voorjaar van 2023. Deze evaluatie zullen we samen met de gemeente Sluis en onze huurdersorganisatie, Stichting Huurdersbelangen, opstellen ter voorbereiding op het definiëren van het bod voor het jaar 2024.

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

11 Strategische prestatieafspraken

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de gemeente Sluis door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. We zien dit bod als basis om te komen tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken. De jaarlijkse uitvoeringsgerichte prestatieafspraken vallen binnen de kaders van de overeenkomst Strategische prestatieafspraken Sluis 2016-2020. De strategische prestatieafspraken lopen tot en met 31 december 2020. In 2022 zal Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en de gemeente Sluis komen tot nieuwe strategische prestatieafspraken.

12 Samenvattend: Bod 2022

In dit document beschrijven wij het bod op de woonvisie van de gemeente Sluis. De woonvisie benoemt 5 kernthema's. Samenvattend komen wij op deze thema's met het volgende bod voor 2022.

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Daar doen wij het bod dat we in 2022 in de gemeente Sluis in bezit hebben 2.315 zelfstandige huurwoningen t.o.v. 2.213 in 2021. Dit is een vermeerdering met 102 woningen. 15 woningen staan gepland om te verkopen in 2022 en we gaan 117 woningen nieuw bouwen. Hierbij blijft ons woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor onze doelgroep. In de periode van dit bod 2022 t/m 2026 voorzien we de verkoop van kavels aan de Peurssensstraat en Zuidstraat in Aardenburg.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid hebben we een totaal voorzien voor 2022 van 463.744 Euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen.

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

Ten behoeve van sloopopgaven in Breskens en Sluis staat gepland dat wij 4 particuliere woningen aankopen die vervolgens worden gesloopt.

Door de Woningwet mogen wij als corporatie geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen. Bij 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.

Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

We investeren in 2022 5,2 miljoen Euro in de kwaliteit van onze woningvoorraad in de gemeente Sluis. Daarnaast investeren we in het verduurzamen van ons bezit. In 2019 hebben we het doel uit ons huidige beleidsplan 2015-2020, een gemiddeld energielabel B, behaald. De corporatie heeft de ambitie om na 2020 verder te verduurzamen. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft daartoe in de periode van haar bestaande beleidsplan (2015-2020) de mogelijkheden verkend om haar woningvoorraad na 2020 verdergaand te verduurzamen. Daarbij is het einddoel CO2-neutraal woningbezit in 2050. In 2020 hebben we dit uitgewerkt in een deel van onze Wensportefeuille. Daarin beschrijven we onze aanpak hoe we streven naar het behalen van de doelstelling om gemiddeld label A te behalen in 2030 (gelijk aan 49% CO2-besparing tov 1990 vanuit het Klimaatakkoord). In 2021 bepalen we ons duurzaamheidsbeleid waarin naast bovenstaande aanpak ook overige duurzaamheidsthema's belicht zullen worden zoals: circulariteit, waterhuishouding, milieu.

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

Onder dit kernthema zetten we actief in op wonen en zorg, daartoe huisvesten we verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen in 2022. Dit zijn Emergis, De Okkernoot, Stichting TragelZorg, Zeeuwse Gronden en ZorgSaam.

Kernthema 4: kansen grijpen.

Om verkoopkansen te vergroten, werken we in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of bieden we woningen aan als opknapwoning.

Buitenlandse werknemers, tijdelijke werknemers en statushouders zullen we regulier huisvesten.

De gemeente wenst woonwagendstandplaatsen en woonwagens die in het bezit zijn van de gemeente over te dragen aan Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Hierover zal nader worden overlegd teneinde hierover afspraken te maken. Het initiatief hiervoor ligt bij de gemeente.

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 2.315 zelfstandige huurwoningen in de gemeente Sluis in 2022.