GEMEENTERAADSVERKIEZINGEN SLUIS 2026: GEWOON GOED WONEN IN UW GEMEENTE

Gewoon goed wonen: wat doen we, wat willen we en wat hebben we daarvoor nodig

Een handreiking voor de invulling van uw verkiezingsprogramma

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in de gemeente Sluis **2.243 sociale huurwoningen** in beheer. Huurders willen nu en in de toekomst prettig en betaalbaar blijven wonen in fijne wijken. Corporaties hebben hiervoor steun en commitment nodig van gemeenten. Daarom bieden we u, aan de vooravond van de gemeenteraadsverkiezingen, deze factsheet aan. Daarmee onderstrepen we het belang van sociale woningbouw in uw gemeente en wat per thema, ofwel bouwsteen, nodig is om onze doelen voor volkshuisvesting te bereiken. Zie het als een handreiking voor de verdere invulling van uw verkiezingsprogramma! Heeft u vragen naar aanleiding van deze factsheet? Neem dan gerust contact met ons op!



WOONGOED ZEEUWS-VLAANDEREN

"Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een woningcorporatie waar gewoon goed wonen centraal staat. Daaronder verstaan wij: wonen in een betaalbaar en duurzaam huurhuis dat bij je past en dat staat in een leefbare buurt. Dit zien wij als de 'bouwstenen' voor een fijn thuis. Met bijna 6.000 sociale huurwoningen, verspreid over 40 Zeeuws-Vlaamse plaatsen, bieden we zo'n thuis aan diegenen met een lager inkomen."



Bouwsteen 1:
Wonen op maat – voldoende beschikbare en passende woningen voor iedereen

Feiten & cijfers (2024)

- **2.243** woningen in beheer
- Gemiddelde wachttijd **12 tot 14 maanden**
- Aantal toewijzingen: **233**

Nieuwbouw: 23
Woondeal: **+185** (2030)





Toegewezen aan bijzondere doelgroepen

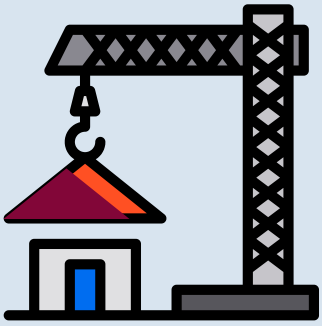
Statushouders	2
Verhuur met begeleidingscontract	18
Verhuurt aan zorgorganisaties of gemeente	2
Herhuisvesting in verband met sloop	20

Wat willen we?

- Wachtlijsten maximaal **1 jaar**
- Nieuwbouw:
  - 2025 – 2029: **77**
  - 2030 – 2034 (ambitie): **98**
- **Toewijzing bijzondere doelgroepen: max. 20%**

Wat is daarvoor nodig?

BOUWEN, BOUWEN, BOUWEN!



Gemeenten en corporaties hebben een gezamenlijke opdracht om minimaal 30% sociale huur te realiseren. Deze opdracht moeten we vertalen in de prestatieafspraken die we maken met uw gemeente. Uitgangspunt van deze afspraken is het verbeteren van de volkshuisvesting en het realiseren van lokale woonbeleidsdoelen. Daar hebben we het volgende voor nodig van uw gemeente:

- Borg minimaal 30% sociaal bij nieuwbouwprojecten door dit vooraf vast te leggen
- Geef wonen een prominente plek in uw partijprogramma; zorg voor een duidelijke en realistische visie op wonen
- Omarm gestandaardiseerde woningbouw als volwaarding woonproduct en geef hiervoor generieke vergunningen af
- Stel bouwlocaties voor sociale huur beschikbaar tegen betaalbare grondprijzen
- Bouw gericht voor ouderen om doorstroming op gang te brengen
- Geef woonzorgconcepten de ruimte en stimuleer woonvormen met combinatie zelfstandig wonen en ontmoeting en ondersteuning



Bouwsteen 2:
Betaalbaar wonen – betaalbare, duurzame woningen van goede kwaliteit voor elke doelgroep



Feiten & Cijfers (2024)

- 5,3% Maximale huurverhoging (richtlijn vanuit overheid)
- 4,7% Gemiddelde huurverhoging (door verschillende uitzonderingen)

- Goedkope woningen < €454,47): 209
- Betaalbare woningen (€454,47 – €697,07): 2.013
- Dure woningen (€697,07 - €879,67): 21



Wat willen we?

- Huurverhoging zo gematigd mogelijk, onder andere door het niet doorberekenen van duurzaamheidsmaatregelen
- Minimaal 85% van toewijzingen naar primaire en secundaire doelgroep
    - Primaire doelgroep zijn huishoudens die behoren tot laagste inkomensgroep (deel kan huurtoeslag aanvragen):
        - Eenpersoonshuishoudens tot AOW: € 28.375
        - Eenpersoons ouderenhuishouden: € 27.775
        - Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 38.500
        - Meerpersoons ouderenhuishouden: € 37.350
    - Secundaire doelgroep zijn huishoudens met het volgende inkomen (geen onderscheid wel of geen AOW, deel kan huurtoeslag aanvragen):
        - Inkomensgrens eenpersoonshuishouden: € 49.669
        - Inkomensgrens meerpersoonshuishoudens: € 54.847



Wat is daarvoor nodig?

- Woonlasten bestaan voor een deel uit gemeentelijke belastingen (o.a. OZB, rioolheffing). Zorg voor betaalbare belastingen!



Bouwsteen 3:
Duurzaam en energiebewust wonen – Energiezuinig huis en gedrag voor meer wooncomfort en lagere energielasten

Wat willen we?

- In 2030 gemiddeld energielabel A
- Nieuwbouwwoningen volgens BENG-norm (bijna energie-neutraal)
- Minimaal 150 woningen verduurzamen tot en met 2028
- Geen E, F & G labels meer in 2028

Wat is daarvoor nodig?

- Zet in op klimaatbestendige wijken en een warmtevisie waarin we met elkaar duidelijke afspraken maken
- Versterk woonomgeving met meer groen
- Voldoende capaciteit elektriciteitsnetwerk



Feiten & Cijfers (2024)	
Energielabel	**Percentage**
A (t/m A++++)	40,7%
B	28,4%
C	22,9%
D	4,9%
E	1,6%
F	0,8%
G	0,7%

** Percentages gelden voor ons totale bezit.*

Bouwsteen 4:
Wonen in een leefbare buurt – Een buurt waar iedereen zich thuis voelt en waar je zolang mogelijk zelfstandig kunt wonen

Feiten & Cijfers (2024)

Leefbaarheidsprojecten
€160.000,- (Geldt voor ons totale bezit)

Hieronder vallen: inzet van medewerkers, buurtbemiddeling en leefbaarheidsprojecten (waaronder opschoondagen, vergroening van pleinen, ontwikkeling van een speeltuin, gezamenlijke koffiemomenten in woonzorgcomplexen en informatiemarkt in woonwijk)

Wat willen we?

- Blijven werken aan schone en veilige buurten
- Extra aandacht voor focusbuurten
- Samenwerking met welzijnsorganisaties en gemeenten

Wat is daarvoor nodig?

Leefbaarheid en prettig wonen in wijken met veel corporatiewoningen staat onder druk. Door de komst van de 'Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting' wordt de groep kwetsbare huurders groter en daarmee ook de problemen achter de voordeur. Dit zet de leefbaarheid onder druk. Corporaties kunnen in vrijkomend aanbod niet alle bijzondere doelgroepen op een verantwoorde manier huisvesten.

- Maak leefbaarheid daarom tot gemeentelijke prioriteit en maak structureel middelen vrij voor wijkgericht werken
- Maak 'werkafspraken' met zorgaanbieders en corporaties om kwetsbare groepen met een urgente woningvraag passend in de wijk te laten wonen
- Gezamenlijke aanpak van woonfraude
- Optimale samenwerking met de welzijnsorganisatie in de gemeente Sluis.

