

Aan de gemeenteraad

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : -BB-- 21.14148
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : M.L. de Paauw
doorkiesnummer :
onderwerp : Prestatieafspraken corporaties
bijlage(n) : div.

Oostburg,

15 NOV 2021

Geachte leden van de raad,

Hierbij zenden wij u ter kennisname het Bod 2022 van zowel Woongoed Zeeuws-Vlaanderen als van Woonzorg Nederland. Beide zijn gebaseerd op de zogenoemde strategische prestatieafspraken die eerder zijn gemaakt. Deze afspraken worden in 2022 herzien waarbij het gemeentelijk woonbeleid de basis vormt. Naast het vastgestelde Visiedocument Krachtig Verbonden is de binnenkort vast te stellen Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen, daarvoor de basis.

Wij nemen aan hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

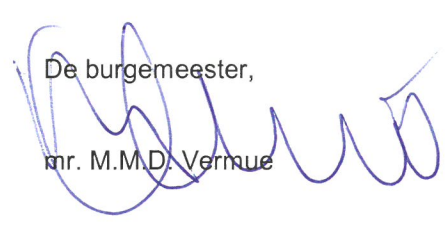
Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,


S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,


mr. M.M.D. Vermaas



21.0013617

Uitgaande documenten gemeente Sluis

Woonzorg Nederland
T.a.v. mevrouw E. Borm
Postbus 339
1180 AH Amstelveen

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : -BB-210009152 (doss.nr. 5003)
uw brief d.d. : 24 juni 2021
uw kenmerk : EB2021
behandeld door : M.L. de de Paauw
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Bod 2022
bijlage(n) : Geen

Oostburg,

01 NOV 2021

Geachte mevrouw Borm,

U heeft ons met uw bovenstaand vermelde brief kennis gegeven van het Bod 2022. Dit Bod 2022 is gebaseerd op de eerder overeengekomen meerjarige prestatieafspraken welke tot en met 2022 gelden. Wij oordelen het bod voldoende helder en zien geen redenen om opmerkingen te maken of vragen te stellen. Wij volstaan derhalve met het kennis nemen van uw voorgenomen activiteiten.

In 2022 zullen wij tot nieuwe meerjarige prestatieafspraken moeten komen voor de periode na 2022. Uw voorstel daartoe zien wij graag tijdig tegemoet.

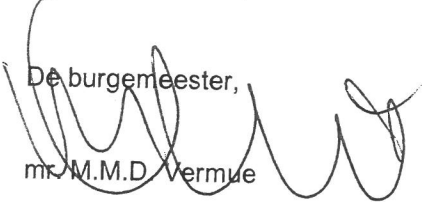
Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

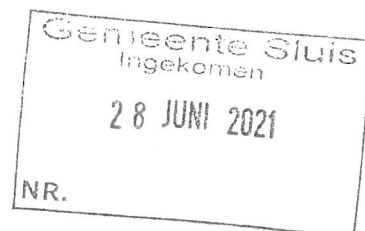
De secretaris,


S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,


mr. M.M.D. Vermue

Gemeente Sluis
T.a.v. dhr. M. de Paauw
Postbus 27
4500 AA Oostburg



Telefoonnummer
020-666 26 66
E-mail
info@woonzorg.nl

Kenmerk
EB-2021
Onderwerp
Bieding 2022

Datum
24-06-2021

Geacht college,

Voor de periode 2018 tot en met 2022 hebben wij met u prestatieafspraken gemaakt. Afspraken waarmee we ons samen inspannen om seniorenhuisvesting op een hoger plan te brengen. Onze inzet is nodig, aangezien het aantal ouderen in Nederland sterk stijgt. In 2035 is één van de vier inwoners van Nederland ouder dan 65 jaar. Het aantal 75-plussers verdubbelt tot 2035 en van de 65-plussers is één op de vijf is dan ouder dan 85 jaar.

Helaas zitten we nog steeds in een werkelijkheid waar Covid 19 een grote stempel drukt op ons werk en vooral op het leven van ouderen. Door vaccinatie zien we gelukkig wel weer ruimte ontstaan. De weerslag van het afgelopen jaar is echter goed zichtbaar. Sociale isolatie en eenzaamheid zijn meer zichtbaar dan voorheen. We zien daarmee een toegenomen druk op de leefbaarheid en een toename van overlastmeldingen. Laten we in de aanpak hiervan samen optrekken.

U vindt bij deze brief twee bijlagen. Bijlage I geeft onze focus weer, waarvoor we vanuit onze missie en visie specifieke aandacht vragen. Uiteraard is onze focus in lijn met de meerjaren afspraken die wij met u hebben. Bijlage II geeft de huidige stand van zaken en voornemens weer ten aanzien van omvang, prijs en kwaliteit van ons bezit in Sluis. Daarnaast hebben wij dit jaar als extra bijlage ons nieuwe Sociaal Plan bijgevoegd die wij conform Woningwet met u delen. Deze zal per 1 augustus 2021 in werking gaan.

Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Eef Borm, te bereiken via bovenstaand telefoonnummer of e-mailadres. Ons ondernemingsplan en het jaarverslag over 2020 met inzicht in de verschillende regio's, zijn beschikbaar via www.woonzorg.nl.

Wij zien uit naar een succesvolle voortzetting van onze samenwerking.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Cees van Boven'.

Cees van Boven
Bestuursvoorzitter

**WOON
ZORG**
NEDERLAND



21.0009152
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Bijlage I: Focus en agenda voor afspraken - Sluis

Woonzorg Nederland gaat graag in gesprek om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven in Sluis. Daarbij leggen wij de focus op onderwerpen die raken aan onze ambitie om 'Samen zelfstandig wonen met een plus' aan te bieden en zo met u en anderen seniorenhuisvesting in Nederland naar een hoger plan te brengen.

Ketensamenwerking is een belangrijke voorwaarde om onze maatschappelijke doelen te kunnen verwezenlijken en dat kunnen we niet alleen. Dit raakt de verantwoordelijkheden van de gemeente waar het gaat om het beschikbaar stellen van bouwlocaties en verstrekken van vergunningen, het gezamenlijk realiseren van zorgvriendelijke wijken met de juiste voorzieningen en diensten voor bewoners, en het goed houden van de leefbaarheid in de buurten/complexen. Daarom maken wij graag afspraken over onder andere het realiseren van nieuwe woonformules en de thema's woonruimteverdeling, leefbaarheid en schuldhulpverlening. Ten aanzien van alle onderstaande thema's bespreken wij dan ook graag de mogelijkheden voor samenwerking.



Woonformules en zorgvastgoed: uitbreiding en transformatie

Onze inzet

Het aantal senioren neemt de komende jaren explosief toe. De komende generatie senioren vraagt om nieuwe collectieve woonvormen en om wonen met complexe zorg (zorgvastgoed).

Wij ontwikkelen vernieuwende **woonformules** onder de noemer 'Samen zelfstandig wonen met een plus'. Door deze woonformules kunnen mensen samen zelfstandig wonen en voorzieningen delen. We doen dat door middel van transformatie in ons bestaand bezit en door uitbreiding in gebieden waar op de lange termijn de woningvraag van onze doelgroep toeneemt. Hiermee bevorderen we ook de doorstroming op de woningmarkt.

In onze collectieve woonformules focussen we ons op sociale huurwoningen (zie ook bij het thema betaalbaarheid). Met het oog op een gezonde mix en op kansen voor middeninkomens, zullen we de voorraad middeldure huurwoningen (tot ca €1.000 huur per maand) beperkt uitbreiden.

Wij ontwikkelen ook **zorgvastgoed** voor mensen die vanwege hun zorgbehoefte niet meer (samen) zelfstandig thuis kunnen wonen. Deze locaties kunnen ook een functie vervullen voor de zelfstandig wonende senioren in de nabijheid.



Leefbaarheid, zorg en gemeenschappen

Onze inzet

We bevorderen leefbaarheid en samenredzaamheid. Dit is cruciaal voor prettig wonen, om eenzaamheid tegen te gaan en om onderlinge hulp te bevorderen.

Woonzorg Nederland investeert in de leefbaarheid van haar complexen en de directe omgeving daarvan. Hierbij gaat het om:

- Een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid (incl. bewonersactiviteiten).
- De aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur zoals een binnentuin.
- Woonmaatschappelijk werk (inclusief uitvoering van de voordeur programma's).

Voor de leefbaarheid zijn onze **bewonersconsulenten** cruciaal. Zij zetten zich in voor een schone, hele en veilige leefomgeving. Zij kennen onze huurders en gaan het gesprek aan met huurders, bijvoorbeeld ter bevordering van netwerken en activiteiten door huurders zelf. Onze bewonersconsulenten signaleren (zorg) vragen en verwijzen door.

Daarnaast kijken we samen **met zorgorganisaties** waar (toekomstige) behoefte is aan meer zorg van huurders om met elkaar invulling te geven aan onze formule Goud Geregeld (24-uurszorg aanwezig).

Op het gebied van ontmoeten wordt de Woonzorg Thuisapp ingezet om de drempel te verlagen voor onderling contact, ontmoeting en activiteiten. Daarnaast hebben de meeste van onze gebouwen ontmoetingsruimten. Bedrijfsruimten zetten wij zoveel mogelijk in voor zorg(gerelateerde) faciliteiten en wijkgerichte functies.



Betaalbaarheid

Onze inzet

Onze woningen zijn betaalbaar voor onze huurders.

Onze woningvoorraad is naar prijs een afspiegeling van de vraag waarbij we **betaalbaarheid en toegankelijkheid** voor onze huurders waarborgen. We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. Wij streven ernaar dat van al onze zelfstandige sociale huurwoningen 70% een streefhuur onder de 1e aftoppingsgrens heeft (€633,25 in 2021). Per gemeente kan dit percentage variëren afhankelijk van de vraag en het aanbod van andere aanbieders. De streefhuren van onze sociale woningen zijn 'subsidiabel' zodat nieuwe huurders de mogelijkheid hebben om Huurtoeslag aan te vragen als ze daar qua inkomen en vermogen recht op hebben.

We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing. Voor huishoudens met een laag (minimum) inkomen is er een mogelijkheid tot huurbevriezing indien de huur boven de aftoppingsgrens zit, mits het huishouden geen vermogen heeft. Ook hebben wij maatwerk voor huishoudens in schrijnende situaties met daarbij een "huurtoeslagtoegang" voor lage inkomens. Door vroegsignalering en snel acteren bij huurachterstand beperken we schuldenproblematiek.

Wij hanteren:

- Een gemiddelde huursomstijging van inflatie en een plus van maximaal 1% daar waar we komende jaren investeren in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Dit geldt ook voor de gemeente Sluis.
- Een inkomensafhankelijke huurverhoging indien wetgeving dit toelaat voor AOW-gerechtigden. Extra huurinkomsten hieruit gebruiken we voor investeringen.



Woonruimteverdeling

Onze inzet

Woonruimteverdeling biedt mogelijkheden voor het creëren van gemeenschappen, leefbaarheid en zorgaanbod.

Woonruimteverdeling doen wij op basis van inkomen en huurprijs. De zichtbaarheid (welke woningen zijn beschikbaar) en transparantie (hoe wijzen we deze toe) is voor onze (toekomstige) bewoners erg belangrijk. Ook hebben we aandacht voor het tegen gaan van overlast door rekening te houden met de samenstelling van de gemeenschappen in onze gebouwen of met zorgvraag of zorgaanbod.



Duurzaamheid

Onze inzet

Wij streven ernaar dat al onze gebouwen in 2050 energieneutraal zijn maar dat de totale woonlasten van onze huurders door duurzaamheidsinvesteringen niet stijgen.

Wij hebben een verduurzamingsprogramma waarbij wij ons richten op de energieprestatie van onze woningen, kijken naar de verduurzaming van ons zorgvastgoed en naar circulariteit.

Na verduurzaming vragen we een beperkte huuraanpassing en passen we ook de streefhuren aan. Hierbij streven we ernaar dat de totale woonlasten niet omhoog gaan. Voor zonnepanelen vragen we een gebruikersbijdrage in de servicekosten. (Dit uiteraard zonder zonnepanelen 'dubbel' te verrekenen).



Veiligheid

Onze inzet

Veiligheid bevordert het gezond en prettig wonen.

Al onze woningen en gebouwen voldoen tenminste aan de wettelijke eisen voor brandveiligheid, legionella en asbest. Daarnaast biedt Woonzorg Nederland, vanwege onze doelgroep, op een aantal gebieden wat extra's. Wij noemen dit **veiligheid met een plus**.

Deze veiligheid met een plus gaat over brandveiligheid, valpreventie, sociale veiligheid en inbraakpreventie, liften, legionella en asbest. Daarnaast besteden wij gezien onze doelgroep extra aandacht aan toegankelijkheid.

Bijlage II: Woonzorg Nederland in Sluis

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Huidige voorraad
Het Rondeel; zelfstandig wonen

Huidige voorraad			Toelichting
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs			
≤ € 633,25	28x	100%	
> € 633,25 en ≤ € 752,33	0x	0%	
> € 752,33 en ≤ €1000	0x	0%	
> € 1000	0x	0%	
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs			
≤ € 633,25	28x	100%	
> € 633,25 en ≤ € 752,33	0x	0%	
> € 752,33 en ≤ €1000	0x	0%	
> € 1000	0x	0%	
Totaal (on)zelfstandige woningen	0x		
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen		0x	
Verhuurde garages / parkeerplaatsen		0x	
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed		1x	

NB: de eenheden dit jaar zijn gebaseerd op type huurcontract ipv type woning, hierdoor kunnen de aantallen afwijken t.o.v. van vorig jaar.

(Sloop)/Nieuwbouw Aankoop/Acquisitieplannen Verkoop/ dispositieplannen Renovatie en verduurzaming Transformatie	
2021	2022
<ul style="list-style-type: none">• Er zijn geen concrete projecten of voornemens in 2021.	<ul style="list-style-type: none">• Er zijn geen concrete projecten of voornemens in 2022.

Sociaal Statuut inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud

Inleiding

Op grond van artikel 55b lid 1 van de Woningwet zijn woningcorporaties verplicht om een reglement op te stellen inzake het *'slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij'*. Een verplicht onderdeel van dat reglement vormt de hoogte van de verhuiskostenvergoedingen bedoeld in artikel 7:220 lid 5 BW (renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat) en artikel 7:275 lid 1 BW (opzegging op grond van dringend eigen gebruik of verwezenlijken bestemmingsplan).

De Woningwet stelt – behoudens een regeling omtrent de verhuiskostenvergoeding – geen eisen aan de inhoud van dit reglement. De context waarbinnen sloop en renovatie plaatsvinden zal van regio tot regio kunnen verschillen. Aangezien Woonzorg Nederland een landelijke woningcorporatie is wenst Woonzorg Nederland voor haar huurders maatwerk te leveren. Dit reglement, dat wordt aangeduid als Sociaal Statuut, heeft dus het karakter van een kaderreglement. Voor specifieke projecten op complex- en individueel niveau zullen nadere afspraken nodig blijven. Deze specifieke afspraken op complex- en individueel niveau zal Woonzorg Nederland vastleggen in een specifiek planbesluit (het Sociaal Plan).

De Woningwet schrijft voor dat Woonzorg Nederland over haar reglement (Sociaal Statuut) dient te overleggen met haar huurders en met de gemeenten waarin zij feitelijk werkzaam is. Vanwege de landelijke spreiding van de woongelegenheden van Woonzorg Nederland heeft Woonzorg Nederland overleg gevoerd met de Landelijke Huurdersorganisatie, in casu het Landelijk Huurders Platform, en tevens overleg gevoerd met de gemeenten waarbinnen zij een substantieel woningbezit heeft. De gemeenten waarbij Woonzorg Nederland weinig woningbezit heeft, heeft zij geïnformeerd over dit Sociaal Statuut.

Dit Sociaal Statuut vormt een invulling op de wettelijke regels inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen. Deze wettelijke regels beschrijven de rechten en plichten van huurders en verhuurders in deze context en deze regels zijn in feite reeds volledig. Met deze wettelijke basis is een uitgebreid Sociaal Statuut geen noodzaak; terugvallen op de wettelijke basis is altijd mogelijk.

Dit Sociaal Statuut is niet van toepassing op 'niet-ingrijpende voorzieningen' aan woningen, zoals bijvoorbeeld dagelijks-, gewoon- of niet-planmatig onderhoud. Ook dringende werkzaamheden in de zin van artikel 7:220 lid 1 BW of renovatiewerkzaamheden in de zin van artikel 7:220 lid 2 BW die niet ingrijpend zijn, vallen buiten de toepassing van dit Sociaal Statuut.

Inhoudsopgave

1. Algemene bepalingen
2. Procedures en communicatie
3. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting
4. Leefbaarheid
5. Vergoedingen
6. Slotbepalingen

1. Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

1.1 In dit reglement wordt verstaan onder:

Reguliere

huurovereenkomst:

een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een hospita-huurovereenkomst (artikel 7:233 lid 3 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen doelgroep (artikel 7:271 lid 1 BW jo artikel 48 Woningwet);

Sloop:

het afbreken van het gehuurde (eventueel gevolgd door nieuwbouw) of het zodanig verbouwen van het gehuurde dat voortzetting van de huurovereenkomst niet mogelijk is. De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen (artikel 7:274 lid 1 sub c jo lid 3 BW);

Renovatie:

gedeeltelijke vernieuwing van het gehuurde door het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen. Deze werkzaamheden leiden tot een toename van het woongenot. Deze werkzaamheden kunnen met voortzetting van de huurovereenkomst uitgevoerd worden (artikel 7:220 lid 2 BW);

Groot onderhoud:

het uitvoeren van dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW op complexniveau, waaronder noodzakelijk (preventief) onderhoud, herstelwerkzaamheden en

vervangingswerkzaamheden. Deze werkzaamheden worden ook wel buitengewoon of planmatig onderhoud genoemd, ter onderscheid van dagelijks-, gewoon- of niet-planmatig onderhoud. De huurder moet het uitvoeren van deze werkzaamheden gedogen;

Gemengd project:

een project dat meerdere werkzaamheden in een complex (zijnde bouwkundige eenheid) bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit (groot) onderhoud bestaan. In het complex en/of aan het gehuurde worden dus verschillende werkzaamheden uitgevoerd. Woonzorg Nederland zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in een Sociaal Plan (maatwerk) en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen.

Sociaal Plan (planbesluit):

het definitieve besluit van Woonzorg Nederland tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, renovatie en/of groot onderhoud inhoudt. In het Sociaal Plan wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit Sociaal Statuut afgeweken, maar zal worden vastgelegd:

- de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit Sociaal Statuut schept;
- de peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend;
- Project-specifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen.

Na overleg met de colleges van B en W van de gemeenten waar het project wordt uitgevoerd en de huurdersorganisatie c.q. bewonerscommissie die de belangen van bewoners in het projectgebied behartigt, zal het Sociaal Plan schriftelijk worden vastgesteld;

Huurder:

alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke)

medehuurders, gezinsleden, en alle personen die vanwege een van de voornoemde categorieën personen rechtmatig in de woning verblijven. Alle aanspraken die dit Sociaal Statuut voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen.

Verhuizing:

Het overbrengen van de inboedel van de ene woning naar de andere woning en het opnieuw stofferen en inrichten van een (andere) woning.

Peildatum:

De datum vanaf welke huurders concreet rechten aan een Sociaal Plan kunnen ontlelen.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

- 2.1 Dit Sociaal Statuut is vastgesteld op 22 december 2020 door het bestuur van Woonzorg Nederland en treedt in werking na overleg met c.q. het informeren van de colleges van B en W van alle gemeente(n) waarin Woonzorg Nederland actief is, en -gezien het feit dat het woningbezit van Woonzorg Nederland landelijk verspreid ligt- na overleg met het Landelijk Huurders Platform, die haar huurders vertegenwoordigt. Dit Sociaal Statuut is geldig met ingang van 1 augustus 2021 tot de datum waarop dit onderhavige Sociaal Statuut door een nieuw Sociaal Statuut vervangen wordt of in zijn geheel wordt beëindigd.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

- 3.1 Dit Sociaal Statuut is van toepassing op alle regulier verhuurde huurwoningen van Woonzorg Nederland die onderwerp zijn van een besluit tot sloop, renovatie of groot onderhoud. Huurders kunnen aanspraak maken op de rechten die dit Sociaal Statuut voor hen schept voor zover dit uit het specifieke Sociaal Plan volgt.
- 3.2 Huurders kunnen, onverminderd het voorgaande, slechts rechten doen gelden op basis van dit Sociaal Statuut wanneer zij:
- beschikken over een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd welke niet door huurder is opgezegd, en;
 - in het gehuurde hun hoofdverblijf houden, en;

- enkel op grond van sloop en/of renovatie gerelateerde gronden hun woning dienen te verlaten en dus niet op andere gronden hun woning dienen te verlaten¹.

2. Procedures en communicatie

Artikel 4 - Procedure algemeen

- 4.1 Woonzorg Nederland streeft ernaar om huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop-, renovatie-, of onderhoudsplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. Woonzorg Nederland streeft er eveneens naar om haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, naar redelijkheid te betrekken bij deze plannen, een en ander binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de samenwerkingsovereenkomst die Woonzorg Nederland met het Landelijk Huurders Platform (LHP) heeft gesloten. Woonzorg Nederland zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud.

Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering (groot) onderhoud

- 5.1 Huurder is gehouden om Woonzorg Nederland in de gelegenheid te stellen om onderhoud aan het gehuurde uit te kunnen voeren. In het geval van (groot) planmatig onderhoud zal verhuurder deze werkzaamheden op redelijke termijn aankondigen. Daarbij zal Woonzorg Nederland de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige indicatieve) planning van deze werkzaamheden vermelden.

Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie

- 6.1 Huurder is gehouden om Woonzorg Nederland in de gelegenheid te stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als Woonzorg Nederland hem daartoe een redelijk voorstel doet. Bij complexgewijze renovatie – waarbij ten minste 10 woongelegenheden die een bouwkundige eenheid vormen betrokken zijn – wordt een voorstel van Woonzorg Nederland vermoed redelijk te zijn indien tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt conform hetgeen is bepaald in artikel 7:220 BW.

¹ Hiermee wordt met name bedoeld op ontruimingen, opzeggingen of ontbindingen die niets met de plannen tot sloop, renovatie of onderhoud te maken hebben. Dan valt te denken aan het niet-nakomen van de huurovereenkomst, maar ook aan bijvoorbeeld een huuropzegging op grond van een campusclausule.

- 6.2 Woonzorg Nederland zal in haar voorstel duidelijk maken welke vernieuwingen zij in, aan en om het gehuurde zal doorvoeren. Toegelicht zal worden wat dit in de praktijk voor de huurder betekent en op welke wijze zijn medewerking vereist is. Ook geeft Woonzorg Nederland in het voorstel aan of deze vernieuwingen een huurverhoging met zich meebrengen en, indien dat zo is, die huurverhoging en de resulterende nieuwe huurprijs specificeren. Ook zal Woonzorg Nederland in haar voorstel de (voorlopige indicatieve) planning van de werkzaamheden aangeven.
- 6.3 Indien er sprake is van een gemengd project, waarbij tegelijk met de renovatiewerkzaamheden eveneens onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden, zal Woonzorg Nederland dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.
- 6.4 In haar voorstel zal de Woonzorg Nederland aangeven of, en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt.
- 6.5 Zodra Woonzorg Nederland gebleken is dat haar voorstel voldoende instemming van haar huurders heeft, zal zij dit aan haar huurders mededelen, waarbij zij, indien van toepassing, nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden zal geven.

Artikel 7 - Informatieverstrekking sloop

- 7.1 Sloop is mogelijk met instemming van de huurder met opzegging van de huurovereenkomst of, in het geval de huurder niet instemt, indien de rechter op vordering van Woonzorg Nederland bepaald heeft dat de huurovereenkomst beëindigd wordt.
- 7.2 Woonzorg Nederland zal, alvorens de huurovereenkomsten op te zeggen, iedere huurder individueel informeren over de plannen en de gevolgen die dit voor hem zal hebben.
- 7.3 Woonzorg Nederland zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 8 - Procedure opleveren woning/of gedeeltelijk beschikbaar stellen woning

- 8.1 In geval van groot onderhoud of renovatie waarbij huurder in de woning kan verblijven, zal in het Sociaal Plan duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder de plaatsen waar de werkzaamheden uitgevoerd worden dient vrij te maken en houden voor de duur van de werkzaamheden.
- 8.2 In het geval van groot onderhoud of renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat zal in het Sociaal Plan duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder het gehuurde dient te ontruimen voor de duur van de werkzaamheden, en hoe hij het gehuurde aan Woonzorg Nederland dient op te leveren.
- 8.3 Ingeval van sloop dient huurder de woning leeg aan Woonzorg Nederland op te leveren. Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de peildatum van het Sociaal Plan, kunnen geen rechten aan dit Sociaal Statuut ontleen. Ook dienen zij de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden, tenzij daar specifieke afspraken binnen het project of met de huurders over zijn gemaakt.

3. (Tijdelijk) vervangende huisvesting

Artikel 9 - Uitgangspunten vervangende huisvesting

- 9.1 Bij (groot) onderhoud, ongeacht of dit mogelijk is in bewoonde staat, alsmede in geval van renovatie die mogelijk is in bewoonde staat, kan huurder geen aanspraak maken op een aanbod van verhuurder voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting.
- 9.2 Uitsluitend voor renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat, alsmede voor sloop, zal Woonzorg Nederland in overleg met de huurder en afhankelijk van de omstandigheden van het geval kunnen besluiten huurder (tijdelijke) vervangende woonruimte aan te bieden. Daarbij wordt –mede gezien de doelgroep van Woonzorg Nederland- individueel maatwerk geleverd.

4. Leefbaarheid

Artikel 10 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

- 10.1 Vanaf de peildatum van een Sociaal Plan inzake sloop, zullen in de woning geen ingrepen meer worden uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die aangemerkt kunnen worden als woningverbetering. Hieronder worden in ieder geval verstaan ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of wijzigingen hierin. Voor renovatie geldt hetzelfde, doch slechts met betrekking tot de te renoveren onderdelen van het gehuurde.
- 10.2 Woonzorg Nederland kan van het voorgaande afwijken indien in de woning op aantoonbare medische gronden onverwijld aanpassingen noodzakelijk zijn én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.
- 10.3 Woonzorg Nederland zal in de periode vanaf de peildatum van een Sociaal Plan inzake sloop of renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. Woonzorg Nederland houdt zich het recht voor om, in geval van sloop, binnen de periode van zes maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de woning, slechts noodreparaties uit te voeren, en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In voorkomende gevallen zal hierover altijd met de betreffende huurder overleg worden gepleegd.
- 10.4 Huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden en voor zover het nalaten van dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.

Artikel 11 - Leefbaarheid

- 11.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop in voor leefbaarheid van buurten en complexen. Woonzorg Nederland zal redelijke maatregelen nemen om de onbewoonde woningen er zo bewoond mogelijk uit te laten zien.
- 11.2 In geval van overlast maakt Woonzorg Nederland met haar netwerkpartners afspraken om de veiligheid van de bewoners te waarborgen en vervuiling tegen te gaan. Als het nodig is, wordt er regelmatig overleg gevoerd over de leefbaarheid.

5. Vergoedingen

Artikel 12 - Vergoedingen algemeen

- 12.1 Het uitvoeren van werkzaamheden aan het gehuurde, waarbij de huurder in sommige gevallen het gehuurde zelf tijdelijk of definitief dient te verlaten, kan leiden tot verschillende aanspraken van de huurder op Woonzorg Nederland. Of huurder dergelijke aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van het geval. Woonzorg Nederland zal huurder in het licht van die omstandigheden in het Sociaal Plan een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden die tenminste voldoet aan de wettelijke regeling. Het afwegen van de vergoeding waarop huurder aanspraak op kan maken, kan tot gevolg hebben dat een huurder die op een van de hieronder gespecificeerde vergoedingen recht heeft, geen aanspraak meer kan maken op de andere hieronder gespecificeerde vergoedingen.
- 12.2 Woonzorg Nederland is steeds bevoegd om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt, tot hun gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van dit Sociaal Statuut aanspraak kan maken.
- 12.3 Voor zover de in het Sociaal Statuut opgenomen vergoedingen de wettelijke verplicht minimale vergoedingen te boven gaan – wat in het Sociaal Plan verantwoord zal worden – geldt dat huurder zijn recht op deze bovenwettelijke vergoedingen verliest als hij niet, zoals in redelijkheid van hem gevergd kan worden, meewerkt aan het uitvoeren van de werkzaamheden althans zich anderszins, zonder goede grond, niet coöperatief opstelt jegens Woonzorg Nederland.

Artikel 13 - Ongemakkenvergoeding

- 13.1 Het uitvoeren van werkzaamheden waarop dit Sociaal Statuut ziet gaat voor de huurder naar zijn aard mogelijk gepaard met overlast en kosten in verband met bijvoorbeeld het vernieuwen van de stoffering. Voor de eventuele overlast en herinrichtingskosten kan de Woonzorg Nederland in het Sociaal Plan een ongemakkenvergoeding aanbieden rekening houdend met de volgende uitgangspunten.
- 13.2 De huurder dient overlast ten gevolge van (groot) onderhoud te gedogen. Woonzorg Nederland kan de huurder desondanks, indien er sprake is van extreme overlast,

PCL XL error
Error: ExtraData
Operator: ReadImage
Position: 920



21.0013618

Uitgaande documenten gemeente Sluis

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen
T.a.v. de heer R. van Dijk
Postbus 269
4530 AG Terneuzen

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : -BB-doss.nr. 5002-
uw brief d.d. : 29 juni 2021
uw kenmerk : 21-20151
behandeld door : M.L. de de Paauw
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Bod 2022
bijlage(n) : Geen

Oostburg, 12 oktober 2021

Geachte heer Van Dijk,

In reactie op het Bod 2022, door u ingezonden vóór 1 juli 2021, berichten wij u het volgende.

Wij hebben kennis genomen van en ingestemd met uw Bod 2022 op basis van de Strategische Prestatieafspraken 2016-2020. Wethouder Ploegaert is gemachtigd voor de verdere afhandeling, w.o. de ondertekening namens de gemeente te verzorgen.

Wij wensen u veel succes met de uitvoering van het bod.

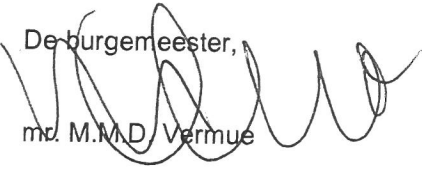
Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,


S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,


mr. M.M.D. Vermue

Gemeente Sluis
College van B&W
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

Terneuzen, 29 juni 2021

Documentnummer : 21-20151
Behandeld door : R. van Dijk
Telefoon : 0115 636051
Onderwerp : bod op de woonvisie 2022

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Hierbij bieden wij u aan het jaarlijkse bod van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen op de woonvisie, ditmaal voor het jaar 2022. Eén en ander zoals dat wettelijk is bepaald in de Woningwet, art. 43.

Met dit bod op de woonvisie maken wij inzichtelijk welke bijdrage wij willen leveren aan het volkshuisvestingsbeleid van uw gemeente. In het document benoemen wij de concrete activiteiten voor 2022 en geven een doorkijk voor de jaren daarna. Het bod vormt daarmee het startpunt om te komen tot prestatieafspraken voor 2022. Over de inhoud en de vorm van het bod hebben we vooraf overleg gehad met onze huurdersorganisatie en de gemeente (op ambtelijk niveau).

Belangrijke kaders voor het uitbrengen van het bod, 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. In afwachting van de herijkte woonvisie, hebben we beide documenten dan ook als kader gebruikt voor het bod voor 2022. Het bod voor 2023 hopen we te kunnen baseren op de nieuw te maken strategische prestatieafspraken waarin ook de (regionale) woonvisie en de (regionale) woonzorgvisie worden meegenomen.

We bespreken het bod graag in een bestuurlijk overleg met de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging zodat we kunnen komen tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken voor 2022. Deze afspraken willen we graag maken vóór 1 december, zodat wij deze tijdig kunnen indienen bij het ministerie.

We zien ernaar uit hierover met u van gedachten te wisselen en zien uw uitnodiging voor een overleg graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,


Ralph van Dijk
Directeur bestuurer



Bod 2022 Woonvisie

Gemeente Sluis

Versiebeheer

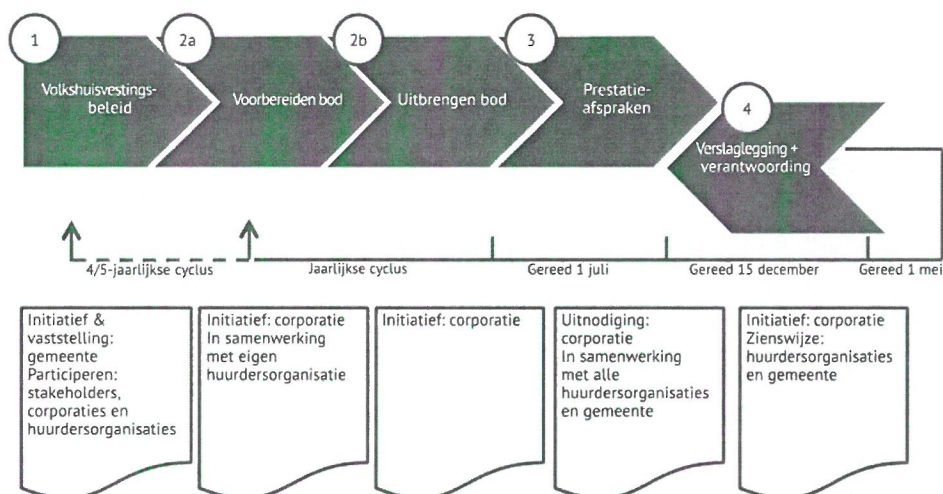
Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	19-05-2021	Initiële versie
0.2	Concept	16-06-2021	Aanvullingen juiste gegevens.
0.3	Concept	24-06-2021	Aanpassingen verwerkt n.a.v. opmerkingen van gemeente Sluis tijdens ambtelijk overleg dd. 21-06-2021 en via mail dd. 24-06-2021.
1.0	Definitief	28-06-2021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

Wettelijke kaders woningcorporaties:

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

Strategische documenten Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

	Ondernemingsplan 2018 - 2022 Midden in de maatschappij Regionale aanpak met het voor lokaal maatwerk	Wensportefeuille 2020-2025	Plan Duurzaamheid 2015-2020	Kernstrategie
Totstandkoming	Studie: <ul style="list-style-type: none"> • Omgevingsanalyse • Analyse organisatie • Sectoralspraken Consultatie: <ul style="list-style-type: none"> • Medewerkers • Maatschappelijke Adviesraad • Stichting Huurdersbelangen • Overige stakeholders 	Studie: <ul style="list-style-type: none"> • Woningmarktonderzoeken • Woningmarktanalyses • Onderhoudsstaat woningen • Energie-labels woningen • Rigo-rapportage • Big data -analyse Consultatie: <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten • Maatschappelijke Adviesraad • Stichting Huurdersbelangen • Collega corporaties 	<ul style="list-style-type: none"> • Sectoralspraken op gebied van verduurzamen woningen • Ambitie van gemeenten • Wens om op woonlasten te sturen • Consultatie Maatschappelijke Adviesraad en Stichting Huurdersbelangen 	<ul style="list-style-type: none"> • Programma van eisen getoetst bij Maatschappelijke Adviesraad, Stichting Huurdersbelangen, Commissie Wonen (3 gemeenten) en collega corporaties • Bureau studie • Brainstormsessie medewerkers Consultatie: <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten • Stads- en dorpsraden • Maatschappelijke Adviesraad • Stichting Huurdersbelangen
Status	Vastgesteld door WGZVL 2018	Vastgesteld door WGZVL eind 2020	Vastgesteld door WGZVL begin 2015	Vastgesteld door WGZVL 2016
Inhoud	Beschrijving van de koers die WGZVL wil volgen uitgewerkt in vijf hoofdthema's: <ul style="list-style-type: none"> • Valdoende en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroep • Duurzame woningvoorraad • Grip op woonlasten • Dienstverlening en sociaal beheer • Organisatie en samenwerking 	Per kern op woningniveau bepaald hoe om te gaan met bezit: <ul style="list-style-type: none"> • Door exploiteren • Renoveren • Verkoop • Sloep • Nieuwbouw Duurzaamheid meegenomen als onderdeel	Alle bestaande woningen in 2020 naar gemiddeld label B. <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw minimaal volgens normen • Bouwbesluit • Investeringsplan met doorberekenen in huurprijs 	Per kern is beschreven welke rol WGZVL wil innemen op het gebied van wonen, zorg- en welzijn en leefbaarheid.
Vervolg	Jaarlijks voortgangs- en omgevingsanalyse (ontwikkelingen die van invloed zijn op doelstellingen ondernemingsplan) <ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks verslag naar jaarplan en jaarbegroting • Na vier jaar nieuw plan opstellen 	Het jaarlijkse omgevingsplan <ul style="list-style-type: none"> • Bij de start van elk project worden de uitgangspunten opnieuw beoordeeld. 	Uitvoeren geplande maatregelen <ul style="list-style-type: none"> • Methode ontwikkelen om realisatie van de ambitie meetbaar en zichtbaar te maken voor huurders en stakeholders • Actualiseren duurzaamheidsbeleid in 2021 	Uitvoeringspraktijken jaarlijks verankeren in de prestatieafspraken met de gemeenten <ul style="list-style-type: none"> • Herziening kernstrategie na herijking wensportefeuille.

Verankeren in de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeenten

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 11 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.

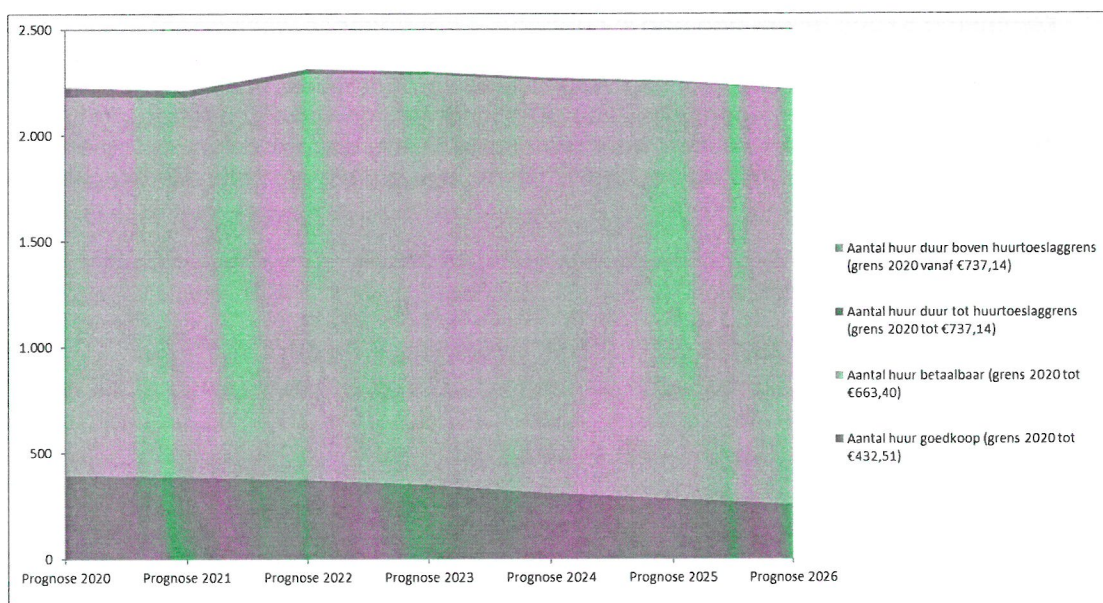
Kernthema 5 komt tevens aan bod in hoofdstuk 4 Transformatie woningbezit.

Zoals in het visiedocument "Krachtig Verbonden" wordt gesteld: "Vanuit de gezamenlijke prestatieafspraken met Woongoed 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 woningwaarderingssysteem. Bij nieuwe verhuringen bieden we de woning aan voor een huurprijs die maximaal 678 euro bedraagt, of 633 euro (prijsspeil 2021) voor woningen die zijn bestemd voor één- of tweepersoonshuishoudens. Daarvan wijken we af als de huurder een inkomen boven de 44.655 Euro (prijsspeil 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 (prijsspeil 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 Woongood 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

Woongood 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 Woongood 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 Woongood 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 opknopwoning. Is de woning na uitvoering van mutatiewerkzaamheden niet geschikt voor verkoop dan zullen aanvullende verkoop bevorderende maatregelen worden uitgevoerd. Opknopwoningen 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 dit 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	16	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				
Breskens							15
Eede						8	
Groede - Jhr. De Brauwstraat	6						
IJzendijke - Walplein			10				
Oostburg - Burghtkwartier			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).

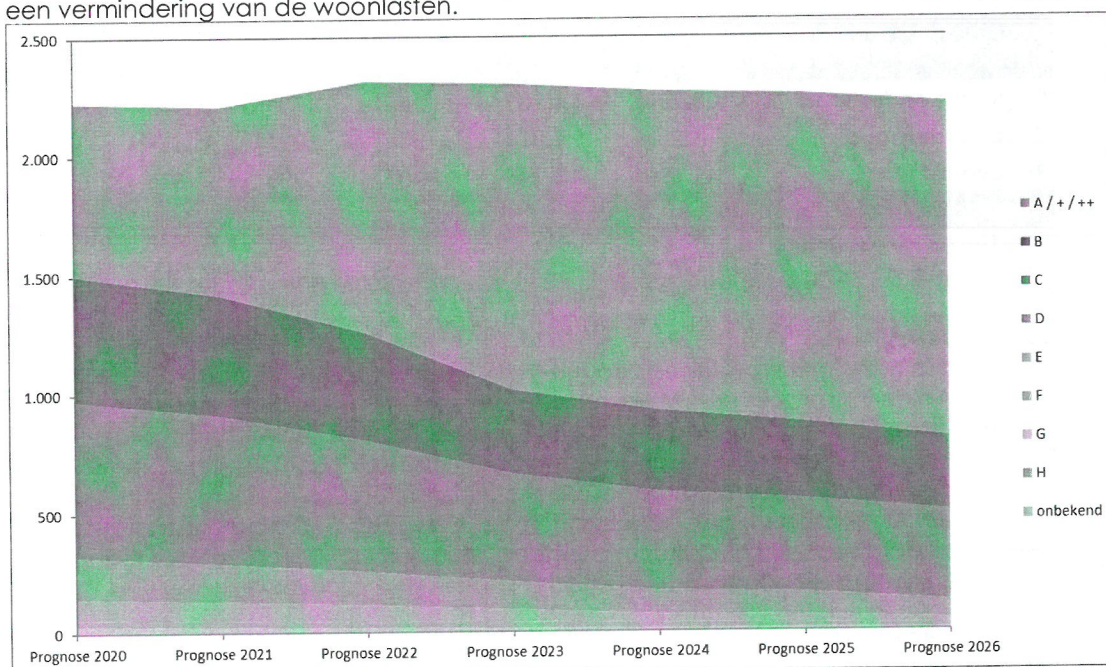
De gemeente zal in het kader van asbestverwijderingsregistratie online- en startmeldingen verwerken vanuit het Landelijk Asbest Volg Systeem. Het asbestdossier is daarmee voor alle ketenpartijen beschikbaar en verplicht te gebruiken gedurende de gehele sanering.

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 mogelijkerwijs voorzieningen zouden kunnen worden getroffen voor het huisvesten van statushouders.

6.2 Wonen en zorg

Door de vergrijzing en de scheiding van wonen en zorg hebben we als woningcorporatie te maken met een groter aandeel ouderen onder onze huurders. 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 woonwagengebouwen

De gemeente wenst woonwagengebouwen 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 Woonwagen 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 ontruimingën laag te houden. Waren dat er in 2015 nog 18, in 2020 is dat teruggebracht naar 2 ontruimingën 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 Wvvgz, 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 zorginstanties. 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 zorginstanties.

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 opknappwoning.

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

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. 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.