WOONGOED
ZEEUWS-VLAANDEREN

Woongoed ZVL

samen werken aan
GeWOONGOED Wonen

Bijeenkomst raadsleden
gemeente Sluis
22 september 2026

GeWOON GOED
voor elkaar

WOONGOED
ZEEUWS-VLAANDEREN

Onze organisatie



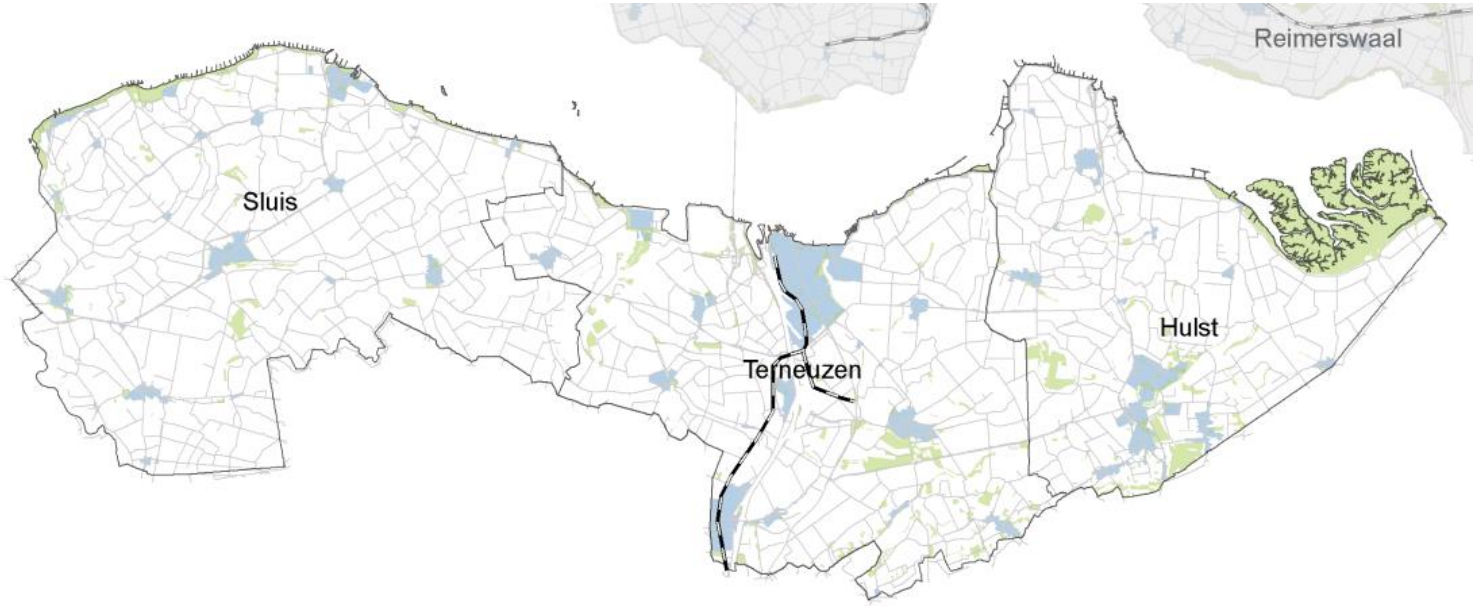


- 63 medewerkers (56,8 fte)
- Stabiel personeelsbestand
- Eigen werknemers waar kan, uitbesteden waar het moet



Ons werkgebied

Eén regio, drie identiteiten, 40 kernen



Gemeente Sluis

- Ca. 23.000 inwoners
- 15 kernen
- Toerisme en recreatie

Gemeente Terneuzen

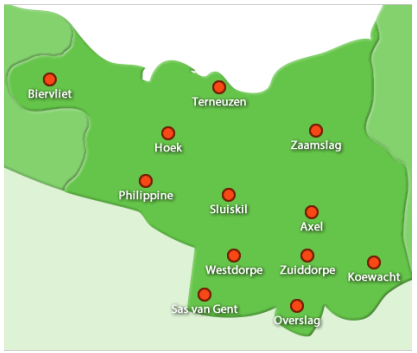
- Ca. 56.000 inwoners
- 14 kernen
- Helft woont in kern Terneuzen
- Centrumplaats
- Industrie en logistiek

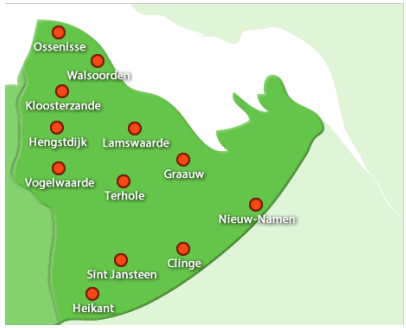
Gemeente Hulst

- Ca. 27.000 inwoners
- 15 kernen
- Meest Vlaamse stad
- Toerisme

Ons woningbezit







Gemeente	Aantal woningen	% Sociale huur
Sluis	**2.239**	**16 %**
Terneuzen	2.497	18 %
Hulst	1.039	18 %

Dit ligt ver onder de wettelijke eis van 30 procent sociale huur bij nieuwbouw

Woningverhuur
gemeente Sluis

- ✓ Mutatiegraad: 8,3 % (circa 190 woningen)
- ✓ Gemiddelde wachttijd: 327 dagen

- ✓ Inschrijvingen gem. Sluis: 849
  waarvan actief zoekend: 185
- ✓ Reacties op woningaanbod: 22 % jonger dan 28 jaar.

Passend toewijzen

Woningwet, regels van de overheid



Passende huurprijs

- ✓Leeftijd
- ✓Inkomen
- ✓Huishoudgrootte

Voorrangsregelingen

- ✓ Huurders in sloopwoningen
- ✓ Mensen die zorg nodig hebben
- ✓ Urgentie

WOONGOED
ZEEUWS-VLAANDEREN

Samenstelling huishouden	Jaarinkomen 2025	Kale huurprijs
Onder AOW-leeftijd		
ÉÉN persoonshuishouden	≤ € 29.400	€ 713,02
TWEE persoonshuishouden	≤ € 39.400	€ 713,02
MEER meersoonshuishouden	≤ € 39.924	€ 764,14
Boven AOW-leeftijd		
ÉÉN persoonshuishouden	≤ € 28.775	€ 713,02
TWEE persoonshuishouden	≤ € 38.650	€ 713,02
MEER persoonshuishouden	≤ € 38.650	€ 764,14

Samen

Samen

Samen met collega's, (maatschappelijke) partners en huurders werken we aan 'gewoon goed wonen'





Aanpak

- Hoe ziet de wereld eruit / wat stellen we vast?
- Per thema een ruw ideaalbeeld geschetst
- Waar willen we eind 2029 staan?
- Hoe komen we daar?



Thema's:

- Beschikbaarheid & Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen & Zorg
- Vitale, leefbare wijken
- Organisatie & Samenwerking

Thema Duurzaamheid
Ideaalbeeld:

- *We hebben een CO2-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad in 2050.*
- *We verminderen de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast en hittestress, in de woningvoorraad en de openbare ruimte.*
- *In 2050 bouwen, slopen en onderhouden we woningen volledig circulair.*

Duurzaamheid

- Uitfasering EFG-labels: 2027, D-labels: 2028
- Planmatige aanpak renovatie
- Vernieuwbouw



Renovatie Kamerikstraat

Vernieuwbouw Garsstraat



Thema Wonen & Zorg
Ideaalbeeld

- *Het efficiënter organiseren van zorg door wonen, zorg en voorzieningen te clusteren*
- *Goed wonen voor iedereen door in te zetten op doorstroming op de woningmarkt*
- *Het actief uitbouwen en versterken van lokale en regionale samenwerkingen met relevante woon, zorg en welzijnspartijen en regiogemeente*

.

Wonen & Zorg

o.a:

- Nultredenwoningen + geclusterde woonvormen
- Doorstroming
- Convenant Weer Thuis







Thema Vitale en leefbare wijken
Ideaalbeeld

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

Vitale, leefbare wijken

Sociaal Beheer: aanwezig in de wijken

Tuinprojecten

Leefbaarheids-projecten

Woonfraude













Thema Beschikbaar- & betaalbaarheid Ideaalbeeld

- *Er is een passende en betaalbare woning voor iedereen, in elke kern van ons werkgebied.*
- *We zijn voldoende flexibel om bijzondere doelgroepen te kunnen huisvesten.*
- *Huisvesting voor ouderen wordt gerealiseerd in die kernen waar ook voorzieningen zijn. Het gaat dan met name om de 5 grotere woonkernen Oostburg, Breskens, Sluis, IJzendijke en Aardenburg.*

Nieuwbouw opgave 2026 - 2035

Jaar	Nieuwbouw sociale huurwoningen
2026	16
2027	65
2028	4
2029	8
	93
2031-2035	79 geen grondposities voor in beeld

Planning

Nieuwbouw

In uitvoering:

- Breskens – Crijnssenlaan 16 mf-woningen

In voorbereiding / onderzoek:

- Aardenburg 5 mf-woningen en flexwoningen
- Breskens zorgcomplex, 8 mf-woningen
- Groede 5 mf-woningen
- Oostburg 13 mf-woningen, 4 seniorenwoningen
- Schoondijke 5 mf-woningen

Verduurzaming / renovatie

- In 2027 circa 60 woningen

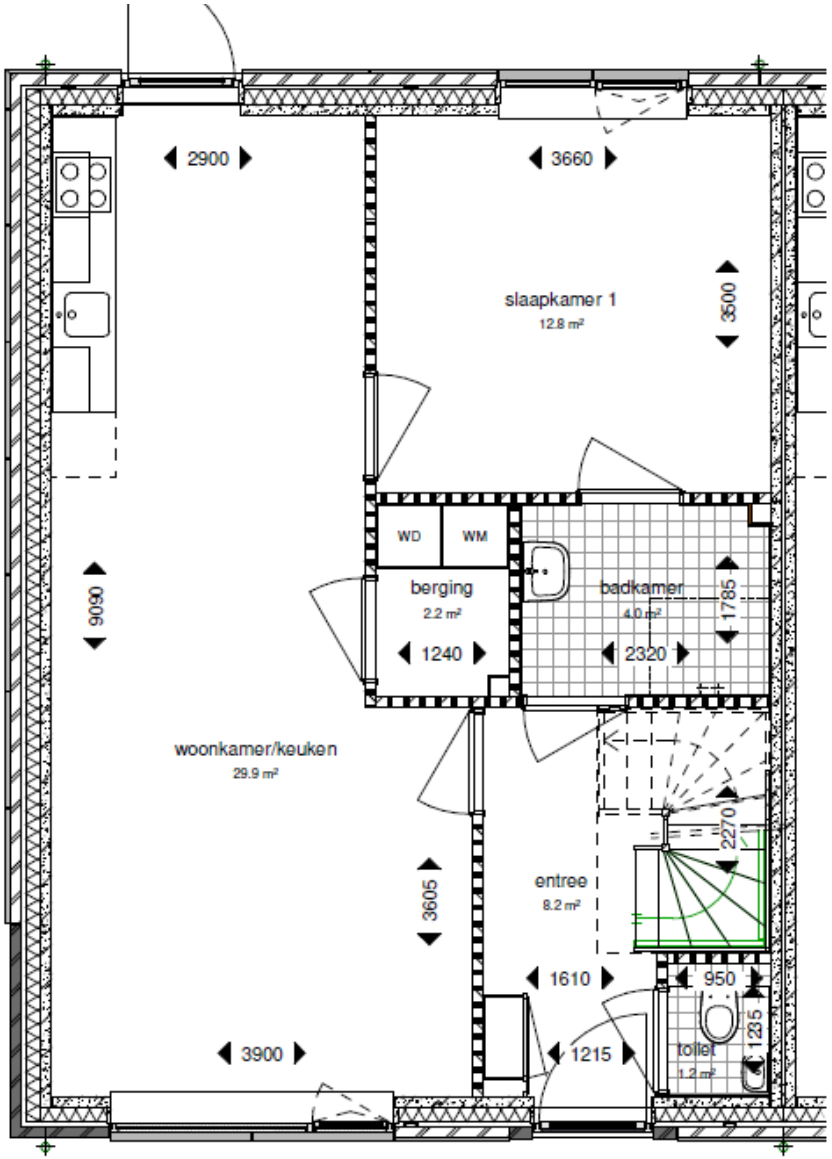
Nieuwbouw

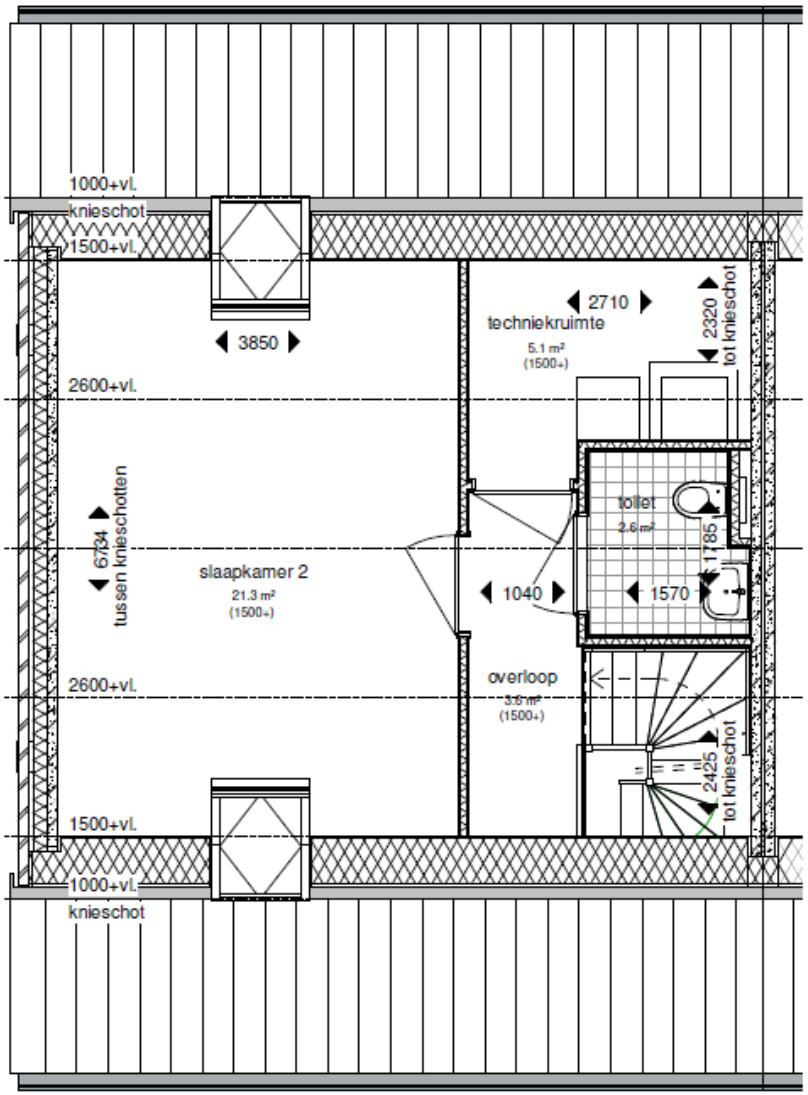
voornamelijk multifunctionele woningen



- ✓ Geschikt voor verschillende doelgroepen
- ✓ Levensloopbestendig met slaapkamer + badkamer op de begane grond

WOONGOED
ZEEUWS-VLAANDEREN





Nieuwbouw gerealiseerd



Breskens - Herstructurering Noord-West hoek

Gefaseerd van 2018 – 2027
127 woningen gesloopt
110 mf - nieuwbouw.
Laatste fase Crijnssenlaan



Oostburg – Pr. Mauritsstraat

7 woningen gesloopt
5 mf - nieuwbouw



Oostburg – Burghtkwartier

Appartementen, groeps-woningen en dagbesteding voor cliënten van Tragel



Zuidzande – Kamerikstraat & IJzendijke – Walplein

IJzendijke: 10 seniorenwoningen
Zuidzande: 04 seniorenwoningen

Uitdagingen

In willekeurig volgorde

- Uitvoering **Wet regie versterking volkshuisvesting**

  - Woondeal
  - Volkshuisvestingsprogramma
  - Huisvestingsverordening

- Beheersbaar houden van de kosten

- Realiseren duurzaamheidsopgave



WOONGOED
ZEEUWS-VLAANDEREN

Vragen?