

**2026
en verder**



Een thuis voor iedereen
Koersplan vanaf 2026 en verder



Inhoud

Inleiding.....	3
Hier staan wij voor.....	4
Maatschappelijke prestaties	5
Voor wie, waar en wat?	5
Onze speerpunten.....	8
Zo zijn we en werken we	10
Bijlage financiële uitgangspunten	13

Inleiding

In dit koersplan kiezen we richting voor de komende jaren. Met de erkenning dat ‘voorspellen lastig is, vooral waar het om de toekomst gaat...’ We kiezen opnieuw voor een dynamische meerjarenstrategie. Op hoofdlijnen, richtinggevend, zonder harde einddatum, voldoende concreet en inspirerend, en met voldoende ruimte en flexibiliteit. In het missiestatement maken we helder waar we voor staan. In de visie geven we aan hoe wij naar de wereld om ons heen -en onszelf- kijken. We kiezen positie en prioriteren onze maatschappelijke prestaties. We schetsen ons afwegingskader en kiezen een overzichtelijk aantal strategische speerpunten. We vertalen deze strategische speerpunten naar concrete streefwaarden en doelstellingen. Onze kernwaarden geven het karakter van Zeeuwsland en de collega's weer én laten zien waarop we aanspreekbaar zijn. In het plan schetsen we ook binnen welke organisatorische en financiële randvoorwaarden we maatschappelijke prestaties bereiken. Daar ‘stopt’ dit koersplan voor de komende jaren en begint het dynamisch jaarlijks vertalen in jaarplannen en begroting.

Hier staan wij voor

Zeeuwsland biedt huurders en woningzoekenden op Schouwen-Duiveland en Walcheren betaalbare, energiezuinige woningen en een betrokken dienstverlening. We werken samen met bewoners en regionale partners en dragen bij aan plezierig wonen in leefbare dorpen en buurten.

Zo kijken wij naar de wereld en onszelf

Schouwen-Duiveland en Walcheren hebben een prachtige kustlijn. Het groene en kleinschalige woonmilieu maakt het aantrekkelijk voor mensen om hier prettig te wonen. De sterke sociale band is aantrekkelijk voor mensen die onderdeel willen zijn van een gemeenschap. Samenredzaamheid van bewoners biedt ruimte voor maatwerk, samenwerken en gelijkwaardigheid.

Tegelijkertijd leven we in een wereld vol veranderingen en crisissen. Of het nu gaat om wereldpolitiek en veiligheid, klimaatverandering of technologie. Er is veel verandering tegelijkertijd. In Nederland veranderen de politieke omgangsvormen, de bevolkingssamenstelling, het vertrouwen in overheid en organisaties en de positie van mensen op de arbeids- en woningmarkt. In onze provincie en gemeenten wordt werk gemaakt van bevolkingsgroei én er is zorg om voorzieningen en bereikbaarheid. Huurders en woningzoekenden ervaren deze ontwikkelingen heel praktisch en tastbaar in het kleine stukje wereld waar Zeeuwsland werkt.

Meer huurders ervaren financieel onder druk te staan. Woningzoekenden kunnen niet verhuizen als hun levensfase of gezinssamenstelling verandert. Jongeren moeten langer thuis wonen dan ze willen; hun leven staat in de 'pauzestand'. Een steeds groter deel van de bewoners is senior en soms kwetsbaarder. Bewoners merken dat de bevolkingssamenstelling in de dorpen en buurten verandert. Ook maken bewoners zich soms zorgen over de leefbaarheid. De meeste werknemers merken gelukkig hun versterkte positie op de arbeidsmarkt, maar er zijn ook kwetsbare groepen. Iedereen merkt dat krapte op de arbeidsmarkt tot knelpunten in aanbod van diensten en producten leidt.

Zeeuwsland is in die dynamische wereld een stabiele, positieve partner voor huurders, woningzoekenden, bewoners en maatschappelijke partners. Een thuis is meer dan een huis. We weten dat buurten pas echt tot bloei komen als mensen zich welkom, veilig en verbonden voelen. Wij zijn er voor de gemeenschappen op Schouwen-Duiveland en Walcheren. We zijn er altijd. We hebben sterke schouders, zijn merkbaar betrokken en gaan voor een hoogkwalitatief en betaalbaar woningbezit in prettige dorpen en buurten. We leveren hoogwaardige dienstverlening op een vriendelijke en benaderbare manier.

Onze huurders kunnen rekenen op betaalbare huurprijzen, goed onderhouden en energiezuinige woningen en betrokken dienstverlening. Woningzoekenden mogen erop rekenen, dat wij ons investeringsvermogen maximaal inzetten om woningen toe te voegen. Bewoners en maatschappelijke partners kunnen rekenen op onze voortdurende betrokkenheid en bijdragen voor leefbare dorpen en buurten. Onze taakopvatting is breed, passend bij een woningcorporatie.

Wij kiezen voor samenwerking, voor betrokkenheid bij de gemeenschappen waar we onderdeel van zijn. Om lokaal optimaal te presteren kiezen we bovendien voor regionale samenwerking. We zijn resultaatgericht en kijken hoe het wél kan.

Maatschappelijke prestaties

De maatschappelijke opgaven zijn omvangrijk en divers, ook voor Zeeuwlând. En die opgaven hangen met elkaar samen. Van nature willen we 'overall' een bijdrage aan leveren. Moeten er echter keuzes gemaakt worden, omdat geld en menskracht niet onuitputtelijk zijn? Dan hanteert Zeeuwlând deze volgorde van belang:

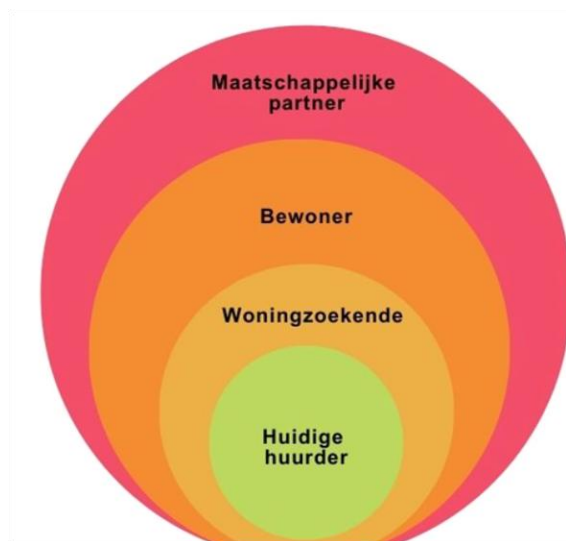
1. **Betaalbaarheid** staat voorop; behoud van betaalbare woonlasten in energiezuinige woningen.
2. **Beschikbaarheid** met stip op twee; ten eerste met meer sociale huurwoningen, indien nodig en mogelijk ook met midden-huurwoningen.
3. Vergroten van de **passendheid en flexibiliteit** in (het gebruik van) de woningvoorraad; door focus op doorstroming, zorggeschikte woonclusters en soms niet-traditionele huisvestingsvormen.
4. Bijdragen aan de **leefbaarheid** in de dorpen en steden; in samenwerking en als goed vastgoedbeheerder van gemeenschappelijke voorzieningen.
5. Behoud van **kwaliteit**, binnen het al bereikte niveau van dienstverlening en met beheerste stappen op het bredere gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie, vooral bij het vernieuwen en uitbreiden van het woningbezit.

Voor wie, waar en wat?

In dit koersplan maken we duidelijk:

1. voor wie wij ons inzetten*;
2. waar we actief zijn;
3. wat we doen.

Deze duidelijkheid helpt ons bij het afwegen van belangen en het maken van keuzes. Het verheldert waar onze omgeving ons op kan aanspreken.



Voor wie¹ zetten wij ons in?

Alles start met de huidige huurder. Die kan rekenen op een betaalbare en kwalitatief goede woning met een betrokken, vriendelijke dienstverlening. Aan deze kern doen we geen concessies in pogingen om woningzoekenden ook zo'n woning en dienstverlening te leveren. Tegelijk liggen hier geen grote strategische opgaven. De komende jaren staan hier in het teken van behouden van huidige betaalbaarheid en kwaliteit. Wel gaan we betaalbaarheid van woonlasten beter monitoren en zorgen voor eenduidige huurprijsbepaling bij nieuwe verhuringen.

¹In dit koersplan spreken we over huurders, klanten, woningzoekenden en bewoners. Een **huurder** is een persoon die een woning huurt van Zeeuwlând. Een **klant** is een persoon die een woning huurt of koopt van Zeeuwlând of dit wil gaan doen. Een **woningzoekende** is een persoon die graag een eigen thuis bij Zeeuwlând wil vinden. Of huurt al bij ons, maar zoekt een beter passende woning. Een **bewoner** is een persoon die woont in een straat, buurt, wijk, stad of dorp waar Zeeuwlând actief is. Een huurder of woningzoekende is dus ook bewoner van een straat, buurt, wijk, stad of dorp. Maar, niet alle bewoners zijn huurder of woningzoekende bij Zeeuwlând.

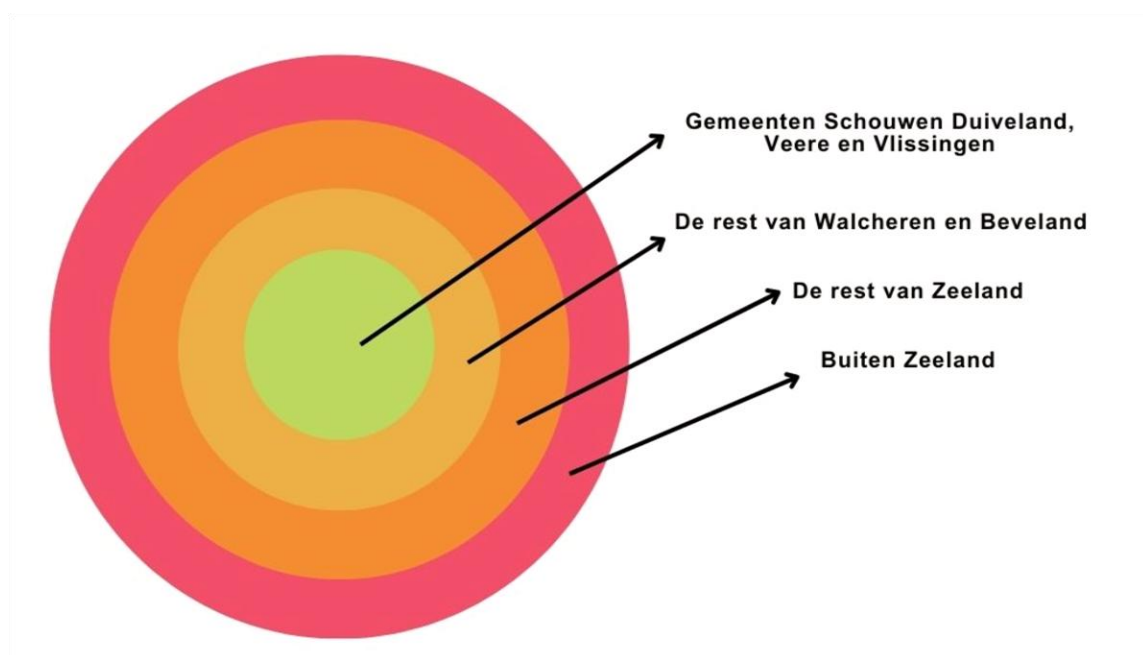
Woningzoekenden kunnen er de komende jaren op rekenen, dat we op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren. Dé grote strategische opgave is om zoveel en zo snel mogelijk meer woningen te realiseren. We zien voor Zeeland en Zeeuwsland daarbij een beheerste bijdrage aan het verkleinen van de landelijke woningnood. Dat kan Zeeuwsland niet alleen. Maar alleen samen met partners, waarvan gemeenten de belangrijkste zijn. Hierbij vergeten we niet in te spelen op de vergrijzende samenstelling van de bevolking. De vraag naar zorg en welzijn neemt dan toe.

Bewoners van dorpen en buurten waarin we werken zijn verzekerd van onze bijdrage aan de leefbaarheid. Een bewoner kan rekenen op onze aandacht, betrokkenheid en samenwerking. En hij kan ook rekenen op de vraag: 'en wat mag ik van jou verwachten?' Komende jaren wil Zeeuwsland bewoners eerder betrekken bij haar werkzaamheden en op een hogere trede van de participatieladder. We doen dat dus nooit alleen, maar altijd samen. We staan naast de bewoners. De bijdrage aan leefbaarheid is financieel relatief beperkt. En moet passen bij een corporatie. Maar is 'mensintensief' en stelt hoge eisen aan communicatieve en samenwerkingsvaardigheden.

Maatschappelijke partners mogen erop rekenen dat we oog hebben voor de verschillende organisatiebelangen. We werken vanuit vertrouwen aan gemeenschappelijke opgaven en belangen.

Waar zijn we actief?

We zijn er in de kern voor de drie gemeenten waarin we zelf al actief zijn: Schouwen-Duiveland, Veere en Vlissingen. Mochten we onze middelen hier niet voldoende in kunnen zetten, dan hanteren we de hiernaast weergegeven prioritering bij onze afweging.



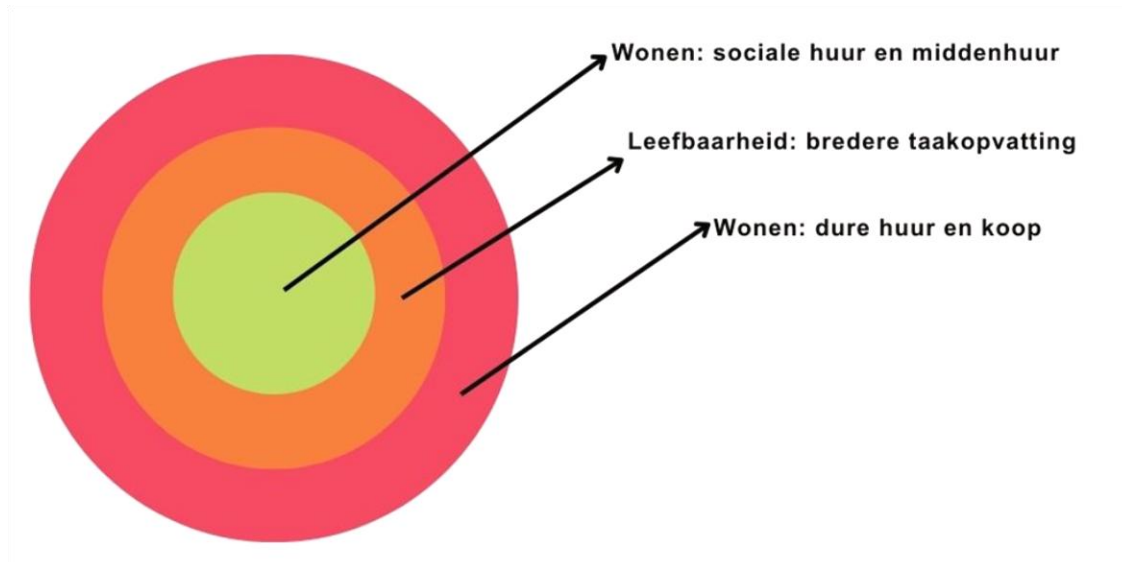
Wat doen we?

Het is helder wat de kerntaak is van Zeeuwsland: goede betaalbare huisvesting bieden voor mensen met een bescheiden beurs; met huurprijzen tot de liberalisatiegrens.

Onze primaire taak ligt in het sociale huursegment. Daarnaast zien we, dat de markt ons werkgebied soms niet voorziet van voldoende huisvesting voor mensen met een wat ruimere portemonnee. We prioriteren daarbij en maken onderscheid tussen gemeenten en kernen. Wanneer duidelijk is, dat er veel behoefte is aan en onvoldoende aanbod is van woningen in het middenhuursegment, dan is Zeeuwsland bereid hierin te voorzien.

Leefbaarheid gaat over veel meer dan het voorkomen van woonoverlast. We willen een partner zijn voor bewoners, gemeenten en maatschappelijke organisaties bij het versterken van sociale cohesie.

Vanuit portefeuilleontwikkeling verkoopt Zeeuwsland woningen. Vooral om starters een kans te bieden. En vanuit het verleden verhuren we ook enkele dure huurwoningen en bedrijfsruimten. Dat is niet de kern van wat we doen en we hebben geen ambitie daarin te groeien.



Balanceren

Zeeuwsland balanceert bij het maken van afwegingen tussen het individuele belang en het collectieve belang. Tussen waarde creëren in het heden en voor de toekomst. Afhankelijk van de situatie vinden we deze balans. Zo streven we uniforme dienstverlening na met efficiënte, eenduidige werkprocessen. En in voorkomende gevallen leveren we het best mogelijke maatwerk. We zetten alles op alles om een woningontzuiming te voorkomen. En we kiezen voor veiligheid en woongenot van de omgeving. Zoals gezegd: alles start met de huidige huurder. En we willen leveren voor de vele woningzoekenden. We begrijpen dat het steeds zoeken is naar een goede balans. Dat vraagt om denken in mogelijkheden, niet óf-óf, maar én-én.

Onze speerpunten

Focus op strategische speerpunten geeft richting aan ons handelen in de komende jaren. Ook daagt het ons uit nog meer en beter te presteren.

Speerpunt 1 Sneller en meer bouwen

Speerpunt 2 Samenredzaam wonen

Speerpunt 3 Betrokken dienstverlening in sterke dorpen en buurten

We geven puntig weer wat deze zijn, wat daarbij sterkten van Zeeuwsland zijn, waarin we ons willen ontwikkelen en welke specifieke doelstellingen en streefwaarden we daarbij realiseren. Deze doelstellingen en streefwaarden vormen de basis voor op te stellen jaarplannen en collectieve/individuele doelstellingen van collega's.

Speerpunt 1 Sneller en meer bouwen

Wat doen we al goed?

We beheersen het vak van projectontwikkeling. Er zijn goede relaties met de gemeenten en meerjarenafspraken. We hebben een sterk ontwikkeld bouwconcept met onze levensloopbestendige 'Ieders-Thuis'-woning en we realiseren wat we ons voornemen. We slagen er in de doorstroming te starten met onze nieuwbouw. We zijn financieel kerngezond en experimenteren met nieuwe duurzame bouwconcepten.

Waar gaan we ons in ontwikkelen?

We zijn ondernemend creatief en tonen lef om meer woningen toe te voegen door wat meer risico te nemen. We presteren op vol vermogen. Nieuwe samenwerkingsvormen en woonconcepten ontwikkelen we met zorg- en welzijnspartijen. Ook doen we nieuwe ervaringen op met nieuwbouw voor de middenhuur.

Dit willen we bereiken:

- De netto woningvoorraad groeit, jaar op jaar, vooral met levensloopbestendige Ieders-Thuis-woningen.
- We realiseren ieder jaar minimaal 100 nieuwe huurwoningen.
- In iedere gemeente hebben we een concreet woningbouwprogramma. Dit maken we minimaal 5 jaar vooruit.
- We actualiseren ons portefeuilleplan en nemen daarin minimale harde- en zachte plancapaciteit op.
- We stellen meer woningen beschikbaar voor woningzoekenden door woningen toe te voegen en doorstroming te bevorderen. Het aantal getekende huurcontracten laat jaarlijks een toename zien.
- Bewoners uit de eigen kern krijgen bij nieuwbouw als eerste een kans om door te stromen. In de verhuisketen van nieuwbouw bieden we 50% van de verhuringen aan met voorrang voor eigen bewoners uit de eigen kern.
- We zetten het volkshuisvestelijk vermogen maximaal in; we accepteren het als we naar de grenzen van de sectorratio's gaan.

Speerpunt 2 Samenredzaam wonen

Wat doen we al goed?

We hebben al diverse populaire appartementengebouwen voor senioren en relaties met de zorg- en welzijnspartijen in ons werkgebied. We kennen onze senioren huurders goed, door onder andere de inzet en betrokkenheid van onze eigen servicemedewerkers. Er is een succesvolle samenwerking met een zorgpartner voor extra serviceverlening in appartementengebouw De Tienden in Zoutelande.

Waar gaan we ons in ontwikkelen?

Nieuwe woonvormen organiseren we samen met onze zorg- en welzijnspartners. We zoeken gericht naar mogelijkheden om clusters van Volledig Pakket Thuis (VPT) te realiseren. Als dat mogelijk is, doen we dit samen met de bestaande dorpshuizen. We zorgen voor de uitrol van de servicemedewerker zoals bij appartementengebouw De Tienden. We doen dit bij appartementengebouwen waar een zorgpartij actief is of dit wil zijn.

Dit willen we bereiken:

- We realiseren jaarlijks samen met een zorgpartner gemiddeld minimaal één cluster voor verzorgd wonen met VPT.
- Het aantal appartementengebouwen met een servicemedewerker 2.0 laat jaarlijks groei zien.
- We formuleren ons beleid op het terrein van Wonen, Welzijn en Zorg. We maken concreet waarop we aanspreekbaar zijn: welke opgaven pakken we op, met wie en wat zijn onze verantwoordelijkheden.
- We voeren minimaal tweemaal per jaar op MT-niveau overleg met onze zorg- en welzijnspartners.
- Onze zorg- en welzijnspartners waarderen ons presteren in de maatschappelijke visitatie met minimaal een 8.

Speerpunt 3 Betrokken dienstverlening in sterke dorpen en buurten

Wat doen we goed?

We kennen onze huurders en dorpen en buurten waarin we werken. We zijn gebiedsgericht georganiseerd. Er is een sterke betrokkenheid van onze collega's en er is veel waardering bij huurders.

Waar gaan we ons in ontwikkelen?

Van 'goed voor klanten zorgen' nog meer naar 'samen met bewoners werken'. We gaan onze digitale dienstverlening nog verder professionaliseren. Bewonersparticipatie maken we onderdeel van onze werkzaamheden in woningen en buurten. We streven steviger ambities na over de functie van dorpshuizen en gemeenschappelijke ruimten. Het wijkbeheer steken we fundamenteel positief in om maatschappelijke waarde te creëren voor alle huurders.

Dit willen we bereiken:

- We handhaven de klantwaardering voor onze dienstverlening op minimaal een 8.
- We definiëren en objectiveren, liefst samen met Stichting Huurdersbelangen Zeeuwsland, wat betaalbare woonlasten zijn. We meten die regelmatig en sturen daar beleidsmatig op. Minimaal 95% van onze huurders heeft betaalbare woonlasten.
- We actualiseren jaarlijks minimaal één klantproces in de woning of buurt en versterken daarin de bewonersparticipatie.
- Iedere collega bij Zeeuwsland spreekt minimaal éénmaal per jaar een huurder (die dat wenst) thuis, in het woongebouw of in het dorp/de buurt.
- We stimuleren en bevorderen, liefst samen met maatschappelijke partners, het gebruik van dorpshuizen en gemeenschappelijke ruimten. De gebruiksintensiteit laat een groei zien.
- Gemeenten waarderen ons presteren in de maatschappelijke visitatie met minimaal een 8.
- Stichting Huurdersbelangen Zeeuwsland waardeert ons presteren in de maatschappelijke visitatie met minimaal een 8.

Zo zijn we en werken we

Kernwaarden

Onze kernwaarden zijn afgeleid van onze missie en visie. Ze weerspiegelen het karakter van Zeeuwsland en de collega's die daar werken. Ze beschrijven onze overtuigingen en ondersteunen onze identiteit. Op deze waarden zijn we aanspreekbaar. Ze vormen de basis voor onze cultuur- en competentieontwikkeling en bij het aantrekken van nieuwe collega's.

Betrokken

We tonen ons betrokken bij de maatschappelijke waarde van volkshuisvesting, bij bewoners, de partners in het gebied waarin we werken en bij onze collega's. We zijn geïnteresseerd in het verhaal van de ander, zijn mensgericht en investeren in goede relaties.

Daadkrachtig

We pakken zaken op, nemen initiatief en maken zaken af. We houden vol als het lastig wordt en komen onze afspraken na.

Positief

We werken vanuit de bedoeling en zoeken optimistisch naar de passende manier om resultaten te boeken. Waar nodig zoeken we een passende oplossing. We bedenken: "hoe kan het wel"? Bij ons hoor je "Ja, én..." geen "Ja, maar...".

Organisatie- en leiderschapsprincipes

Zeeuwsland hanteert de volgende organisatieprincipes:

- Tevreden medewerkers leiden tot tevreden huurders en bewoners en tot effectieve prestaties.
- Medewerkers nemen zelf verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van hun werkzaamheden. Zij krijgen de ruimte om zelf hierover beslissingen te nemen.
- Zeeuwsland biedt collega's heldere kaders en processen. Hierbinnen ervaren zij ruimte voor eigen afwegingen.
- De collega's maken afwegingen in afstemming met elkaar en met onze omgeving. Zij nemen daar verantwoordelijkheid voor.
- We zijn mensgericht én datagedreven. We combineren 'hoofd, hart en buik'.
- We hanteren de PDCA-cyclus en werken vaak projectmatig over afdelingsgrenzen heen.
- We initiëren en starten zaken op, ronden af én weten van stoppen.
- We zoeken de samenwerking als dat meerwaarde oplevert.
- We werken vanuit vertrouwen samen, zijn open over onze belangen en benieuwd naar die van anderen.
- We hebben brede functies en streven naar beperking van kwetsbaarheden.
- Onze beïnvloedbare beheerkosten liggen maximaal op het gemiddelde van de Aedes Benchmark 'B'.
- Bij het tweejaarlijks medewerkersonderzoek scoren we minimaal een 8.

Individualisering, zelfontplooiing en mobiliteit zijn kenmerken van de huidige maatschappij en arbeidsmarkt waar leiderschap bij Zeeuwsland rekening mee moet houden. Mensen zijn geen productiefactor in de organisatie. Ze zijn én vormen de organisatie. Zeker in een maatschappelijk gedreven dienstverlenende organisatie als Zeeuwsland. Voor het leiderschap betekent dit, dat we inhoudelijke of hiërarchische bovengeschiedtheid combineren met het vermogen om te inspireren, mobiliseren, waarderen en reflecteren (IMWR). Zeeuwsland vindt het dan ook belangrijk, dat leiders ook begeleiders en ondersteuners zijn.

Financiële principes

De inspanningen die we door de grote volkshuisvestelijke opgaven voor ons zien, hebben als resultaat dat we interen op onze financiële positie. We vinden het heel belangrijk dat de financiële en volkshuisvestelijke continuïteit van Zeeuwsland op langere termijn gegarandeerd is, zodat er sprake is van duurzaam presteren. Dat garanderen we niet door ver van de sectorratio's vandaan te blijven. Integendeel, we willen op vol vermogen volkshuisvestelijk presteren. We varen scherp aan de wind én zorgen dat we de zeilen tijdig bijstellen. Dit doen we door financieel-juridische verplichtingen goed te beheersen. Ook bepalen we vooraf in scenario's aan welke knoppen we draaien als het zwaar weer dreigt te worden. We zoeken de randen van de sectorratio's op.

Door Aedes is samen met onze toezichthouders (Ministerie van VRO, Aw en WSW) het duurzaam prestatiemodel ontwikkeld. Dit model beoogt de financiële en volkshuisvestelijke continuïteit van individuele corporaties te waarborgen en inzicht te geven in de mogelijkheden om bij te dragen aan de

volkshuisvestelijke opgave (individueel, regionaal en landelijk).

We hanteren bij onze financiële sturing de methode van het driecompartimentenmodel (versie 3.0). Daarmee volgen we het concept van het duurzame prestatiemodel.² Ons financieel sturingsmodel ziet er als volgt uit:



Financiële continuïteit

De grenswaarden uit het normenkader van WSW en Aw bepalen onze buffers om de financiële continuïteit te bewaken.

Volkshuisvestelijke continuïteit

Financiële continuïteit alleen is niet voldoende. We willen ook de omvang en kwaliteit van onze huidige portefeuille en onze dienstverlening in stand houden.

Volkshuisvestelijke opgave

Na borging van de financiële en volkshuisvestelijke continuïteit kunnen we investeren in de volkshuisvestelijke opgave. Dit betreft de afspraken, zoals overeengekomen in de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Dit geldt voor zowel de individuele opgave van Zeeuwsland als de regionale en landelijke opgave.

Vertaling en verantwoording

De looptijd van het koersplan start in 2026 en heeft geen einddatum. We spelen in op de veranderlijke omgeving waarin we actief zijn. Daarom is het plan dynamisch en daarmee actueel. De plannen die hieruit volgen, werken we SMART uit en maken we transparant in:

- Jaarplannen en –begroting
- Teamplannen
- Persoonlijke doelstellingen
- Trimesterrapportages

² Zie de bijlage voor een nadere toelichting op de uitgangspunten van dit model

We meten onze prestaties en maken deze transparant in onze stuur- en verantwoordingsrapportages. Hierbij hanteren we zo specifiek mogelijk gedefinieerde doelstellingen en streefwaarden. We spiegelen die waar mogelijk en waar het van toegevoegde waarde is aan benchmarks.

Bijlage financiële uitgangspunten

Financiële continuïteit

Voor het bewaken van onze financiële continuïteit maken we gebruik van het volgende normenkader en volgen we de door onze toezichthouders vastgestelde grenswaarden. Door de voorgenomen investeringen willen we goed inzicht hebben in de ontwikkeling van deze ratio's. Daarom, meten we deze ratio's bij het opstellen van de meerjarenbegroting. Dit doen we over een periode van 15 jaar.

Ratio	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig/ Geconsolideerd
ICR	1,4	1,8	1,4
LTV	70%	70%	70%
Solvabiliteit	30%	30%	30%
Dekkingsratio	70%	70%	70%

Volkshuisvestelijke continuïteit

Om inzicht te hebben in de volkshuisvestelijke continuïteit, zetten we onze beschikbare middelen over een periode van 15 jaar af tegen de instandhoudingsuitgaven over een periode van 15 jaar. Het saldo van deze berekening dient positief te zijn en kan worden ingezet als dekking voor de resterende volkshuisvestelijke opgave. Schematisch ziet dit er als volgt uit:



Uitgangspunt betaalbaarheid

Onze belangrijkste inkomstenstroom wordt bepaald door de som van betaalbare woonlasten. We streven geen opbrengstmaximalisatie na. Maar we laten ook geen geld liggen als huurders wat meer kunnen betalen. Huurders met financiële tegenspoed kunnen rekenen op maatwerkoplossingen.

Uitgangspunt inflatoire groei leningen

Wij gaan uit van een groei van de lening portefeuille met het langjarig inflatiecijfer van 2,5%.

Uitgangspunt onderhoud

Goed en doelmatig onderhoud gericht op de lange termijn instandhouding is de basis van de instandhoudingsopgave.

Uitgangspunt verbetering

Verduurzaming is onderdeel van de instandhoudingsopgave voor zover de ingrepen verplicht zijn. Het betreft in ieder geval het aanpakken van E, F, en G labels.

Uitgangspunt isolatie op natuurlijke momenten

De meerkosten van isolatie bij de vervanging van een bouwelement op een natuurlijk moment (volgens onderhoudsbegroting of einde levensduur) zijn onderdeel van de instandhoudingsopgave.

Uitgangspunt noodzakelijke ingrepen

Investerings in niet-energetische verbeteringen om de woning naar de huidige eisen van de tijd te brengen (zoals brandveiligheid, gezond wonen, loden leidingen, schimmel), of die nodig zijn voor voortzetting van de exploitatie (zoals funderingsherstel) zijn onderdeel van de instandhoudingsopgave.

Uitgangspunt sloop-nieuwbouw

Herstructurering is onderdeel van de instandhoudingsopgave voor zover dit noodzakelijk is.

Uitgangspunt verkoop-nieuwbouw

Om de portefeuille qua aantallen op peil te houden zijn woningen die worden gebouwd ter vervanging van verkochte woningen onderdeel van de instandhoudingsopgave.

Uitgangspunt leefbaarheid

Voortzetting van de leefbaarheidsuitgaven volgens het huidige beleid is onderdeel van de instandhoudingsopgave.

Uitgangspunt andere investeringen

Alle overige opgaven (waaronder die in de bestaande voorraad, zoals de isolatiestandaard, aardgasvrij, verduurzaming, klimaatadaptatie en circulariteit) vormen in principe geen onderdeel van de instandhoudingsopgave.

Volkshuisvestelijke opgave

Wat betreft de volkshuisvestelijke opgave houden we de prioritering aan, zoals opgenomen op bladzijde 6 (waar zijn we actief?). De volkshuisvestelijke opgave van Zeeuws-Vlaanderen wordt ook vormgegeven door de vastgelegde afspraken in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025-2035. De doelen en afspraken uit de NPA zijn uitgewerkt in de volgende volkshuisvestelijke prioriteiten.

Beschikbaarheid

Door het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen, vervangende nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad. Er wordt met name ingezet op voldoende programmering van nieuwe woningen en versnelling van bestaande projecten.

Betaalbaarheid

Door te zorgen voor lagere huren voor lage inkomens en het bevorderen van de doorstroming.

Duurzaamheid

Door woningen naar de isolatiestandaard te brengen en aan te sluiten op een aardgasvrije warmtebron.

Leefbaarheid

Door herstructurering, zorgen voor kwalitatief goede woningen, aandacht voor woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en betere samenwerking in het sociale domein.