



woonstichting De Zes Kernen

Buitengewoon wonen in Bernisse

Bedrijfsplan 2022 - 2026

Samenwerken aan Vitale Kernen



Inhoudsopgave

Inleiding	1
Maatschappelijke ontwikkelingen	3
Perspectief	4
Missie	6
Doelstellingen	7
Onze inzet per kern	10

INLEIDING

We bevinden ons in een niet alleen vanuit volkshuisvestelijk perspectief uitdagende periode. De complexiteit van de samenleving neemt nog steeds toe, de pandemie trekt een wissel op de samenleving en de woningnood levert problemen op voor vrijwel alle bevolkingsgroepen en betreft zowel koop als huur. In ons domein staan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, het ontbreken van aanbod voor middeninkomens en de verduurzaming bovenaan de agenda. Krimp is niet aan de orde; groei is het gewenste perspectief en de afschaffing van de verhuurderheffing biedt nieuwe kansen.

Demografische ontwikkelingen, met voorop de dubbele vergrijzing die in kernen nog harder gaat dan in steden en de toename van 1- en 2-persoonshuishoudens, leveren nieuwe uitdagingen op. De professionele zorg en de mantelzorg worden zwaarder belast. Op het gebied van wonen en zorg ligt er voor ons de uitdaging om een deel van de woningvoorraad meer aan te laten sluiten op de zorgbehoefte. De uitbreiding van de woningvoorraad zal daarin ook een bijdrage gaan leveren.

De landelijke omgeving wordt hoger gewaardeerd, maar voorzieningen als scholen en winkels dreigen verder te verschromelen. Zaken die merendeels niet in onze invloedssfeer liggen, maar waar bij politiek en bestuur wel constant aandacht voor moet worden gevraagd.

De leefbaarheid in de wijken en buurten ging achteruit. Kwantitatief is de problematiek in de kernen nog steeds minder groot dan bijvoorbeeld in Spijkenisse, maar zaken als eenzaamheid en de stijgende behoefte aan zorg en welzijn zijn net zo aanwezig. De krappe arbeidsmarkt en de bezuinigingen op welzijn en zorg leiden tot knelpunten in het aanbod. Ook is er meer inzet op sociaal beheer, maar ook meer initiatieven vanuit de verenigingen, kerken, dorpscentra en actieve bewoners.

Ook moeten meer mensen, die voorheen beschermd woonden of met begeleiding, zelfstandig wonen. Op alle gebieden zijn we ons bewust van het belang van samenwerken met gemeenten en professionele en vrijwillige organisaties.

De noodzaak tot het omschakelen van aardgas naar voor natuur en milieu betere energiebronnen, in combinatie met het reduceren van energieverbruik en het verhogen van het comfort, vragen een steeds grotere inzet van corporaties op het aspect duurzaamheid. Dat is tevens vanuit het oogpunt van de betaalbaarheid van belang.

Ook op het terrein van de betaalbaarheid ligt er voor ons een opgave. De woonlasten van de primaire en secundaire doelgroep staan steeds meer onder druk, mede door stijgende energieprijzen. Dat vraagt om een afgewogen huurbeleid voor bewoners met een smalle beurs.

Onze omgeving is in meerdere opzichten in beweging. De opgaves worden op regionaal niveau ervaren én aangevlogen. We schuiven steeds vaker aan regionale tafels aan, waarbij we de belangen van de kernen vertegenwoordigen. Die inzet wordt gezien en gewaardeerd en is noodzakelijk.

Op Voorne Putten gaat in het komende jaar de nieuwe gemeente Voorne aan Zee gestalte krijgen. We veronderstellen dat dit impact gaat krijgen; we worden immers relatief kleiner. Dat zal zeker gezien alle opgaven en de schaalvergroting die al langer gaande is, van invloed zijn op onze positie als kleine corporatie voor de kernen. Dat begint al met de voorgenomen overname van Vestia bezit in Brielle; de zes kernen worden er naar verwachting halverwege 2022 zeven, maar het perspectief is breder.

We hebben in de afgelopen jaren onze meerwaarde voor de kernen bewezen. We hebben oog voor wat een dorp vitaal maakt waarbij er in iedere kern ook weer net iets anders nodig is. Vitaal in de betekenis van 'krachtig', 'levendig' en 'energiek'. We begrijpen wat landelijk wonen betekent en hoe duurzaam wonen daarin een plek kan krijgen en hoe belangrijk gemengde wijken en buurten zijn. We sluiten aan bij de hele specifieke eigenheid van kernen. We zijn betrokken, weten wat er speelt in de kernen en bij bewoners, handelen daar naar en kunnen verbinden.

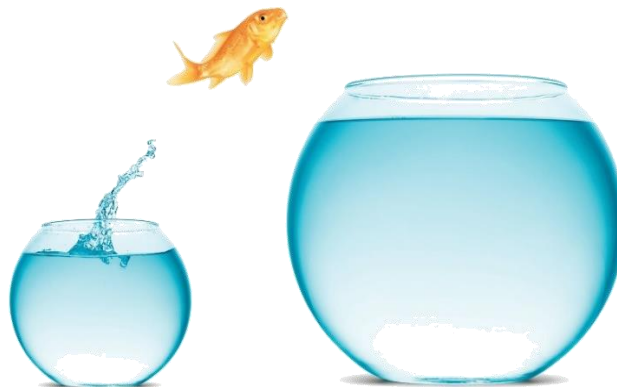
Zulke dingen kan DZK natuurlijk nooit alleen. Er wordt intensief samengewerkt opgetrokken met die partijen die bijdragen aan de vitaliteit van de kernen. Onze werkwijze draagt er aan bij dat het sociaal weefsel van het dorp sterk blijft en informele zorgstructuren in stand blijven.

We schetsen in dit bedrijfsplan een perspectief hoe we er over vijf jaar denken voor te staan met als werktitel 'Samen werken aan vitale kernen'.

Voor u ligt nu het nieuwe bedrijfsplan waar we al enige tijd, mede door de coronaperiode, op hebben gebroed. In de tussentijd zijn de jaarplannen leidend geweest. Nu is het tijd voor de uitnodiging aan stakeholders en belanghebbenden om kennis van onze voornemens te nemen, die tegen het licht te houden en met hun inbreng tot een nieuw, gedragen bedrijfsplan te brengen. Het perspectief wordt geschetst in de wetenschap dat er daarvoor veel water door de Bernisse en meer moet, maar als je niet springt....

Januari 2022

Anja van der Sijde
directeur-bestuurder



MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN

- De kloof tussen arm en rijk wordt groter
- Woningnood: de krapte op de woningmarkt in alle segmenten van koop en huur plus stijgende verkoopprijzen en hypotheekbeperkingen
- Druk op betaalbaarheid van woonlasten
- Stijgende energielasten
- Coronacrisis; sociale en economische gevolgen
- Grote regionale opgaven
- Voorne aan Zee: de fusie per 1 januari 2023 van de gemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne
- Ontwikkelvisie kernen Nissewaard biedt kansen voor alle kernen in landelijk gebied
- Dubbele vergrijzing, langer thuis wonen, meer zelfredzaamheid, maar ook meer mantelzorg
- Meer 1- en 2 persoonshuishoudens
- Behoefte aan behoud van identiteit van kernen
- Leefbaarheid onder druk, onder andere door bezuinigingen op welzijn en passend toewijzen
- Voorzieningen staan onder druk/verschrallen
- Meer behoefte aan preventie en ontmoeten
- Duurzaamheid; vervanging van aardgas, nog geen keuze voor een andere energiebron, gevolgen voor woonlasten
- Meer investeringsruimte door de afschaffing van de verhuurderheffing
- Stijgende bouwkosten
- Houtbouw, bio-based en prefab fabrieksbouw doen hun intrede

PERSPECTIEF

Wij zijn meester in het duurzaam exploiteren van nabijheid en gebruiken deze kracht om letterlijk en figuurlijk te bouwen aan sterke dorpsgemeenschappen’.

In 2027 willen we uitgeroepen worden tot dé woningcorporatie van vitale kernen in een landelijke omgeving. Nu is het moment om die beweging in te zetten; de tijd is er om diverse redenen rijp voor. De regionale opgave is groot en veelomvattend. Bereikbaarheid, locaties voor woningbouw, economie, toerisme; vraagstukken die niet binnen een beperkte schaal kunnen worden aangepakt. Ze vereisen afstemming en samenwerking op het niveau van Voorne Putten, de Zuid-Hollandse delta, de metropoolregio MRDH en overstijgend naar provinciaal en landelijk niveau.

De waardering voor landelijk en dorps wonen zijn gegroeid en niet alleen vanwege de prijzen van woningen. Rust, ruimte, groen en gemeenschapszin: ze zijn in een compleet nieuw daglicht komen te staan. Als gevolg van de coronapandemie in het afgelopen decennium, is het belang van een ‘thuis’ en van ‘zorgen en opkomen voor elkaar’ als nooit tevoren duidelijk geworden. Verbinden en ontmoeten zijn succesfactoren die vooral in kernen een goede voedingsbodem hebben, omdat dit het zorgen voor elkaar gemakkelijker maakt in een gemeenschap die vergrijsst en in toenemende mate bestaat uit een- en tweepersoonshuishoudens.

De aankomende veranderingen in onze directe omgeving, met voorop de gemeentelijke fusie op Voorne Putten, is een andere belangrijke overweging. De gemeente Voorne aan Zee gaat per 1 januari 2023 van start na een gemeentelijke herindeling van Hellevoetsluis, Brielle en Westvoorne. Met als doel om de bestuurlijke en ambtelijke kracht te vergroten en de maatschappelijke opgave adequaat het hoofd te bieden. In het herindelingsproces wordt vanaf het allereerste uur veel nadruk gelegd op het ontwikkelen van een stevig kernenbeleid, om daarmee de kracht en het unieke van ieder dorp duurzaam te borgen en de gemeentelijke schaalvergroting ten dienste te stellen van de gemeenschap.

De zorg voor vitale kernen helpt om sociale structuren overeind te houden met veel oog voor het behoud van de cultuurhistorische identiteit van ieder afzonderlijk dorp. Het handhaven van voorzieningen is daarin ook een belangrijke component. Denk aan een supermarkt, een huisarts, een apotheek, een dorpscentrum of andere plekken waar mensen elkaar gemakkelijk en gezellig kunnen ontmoeten. Waarbij er in iedere kern ook weer net iets anders nodig is. Groei kan hierbij helpen, want hoe meer draagvlak er is voor voorzieningen, des te kleiner de kans op verschraling.

Groei is het credo waarbij de vitaliteit van kernen nog belangrijker wordt en onze meerwaarde als corporatie met onze specifieke kwaliteiten om de nabijheid duurzaam te exploiteren, uitiem voor de kernen tot zijn recht kan komen. Het is onze ambitie in de nieuwe beleidsperiode ons werkgebied en onze inzet te vergroten, beginnend met Zwartewaal als zevende kern. Bij verschillende opgaves horen daarbij passende verbindingen op verschillende niveaus. Deels zijn die er al en deels willen we nieuwe bondgenootschappen zoeken en de organisatie robuuster maken. De ‘kracht van nabij zijn’ willen we in een groter gebied wortel laten schieten. Door samen met de gemeenten en andere relevante belanghebbenden op te trekken bij het ontwikkelen en invullen van het kernenbeleid en bij het invulling geven aan de regionale opgaves.

We gebruiken daarbij ook de met ons, de kernplatforms en de Ondernemersvereniging door de gemeente Nissewaard opgestelde Ontwikkelvisie voor de kernen. De in deze visie benoemde

kanskaarten zullen door ons worden beoordeeld op de gewenste bijdrage aan de groei en de vitaliteit. Daartoe is eind 2021 een opdracht aan Ruimtevolk verstrekt. De opbrengst zal ook via de prestatieafspraken bij de nieuwe gemeente Voorne aan Zee worden ingebracht.

De Zes Kernen is een kleinschalige, lokaal sterk verankerde organisatie. De robuustheid en wendbaarheid van de organisatie zal door de groei nog kunnen toenemen. We werken samen met gemeenten, wijkagenten, verenigingen, organisaties, vrijwilligers en professionals die bijdragen aan de vitaliteit van de kernen en haar bewoners.

Het helpt enorm dat we altijd in de buurt zijn en veel van onze huurders weten. En als de nood aan de man is, zorgen we voor de goede professionele ondersteuning. Natuurlijk altijd met de instanties die daar dan weer voor zijn.

De Huurdersvereniging volgt ons kritisch en met vertrouwen in organisatie, beleid en uitvoering. Ook de samenwerking tussen de vier corporaties in Nissewaard en in Hellevoetsluis is goed.

Financieel zijn we gezond, met voldoende ruimte voor de opgaven en nieuwbouw in het kader van het Regionaal Akkoord en de afspraken met Brielle. Nu de afschaffing van de verhuurderheffing een feit is, ontstaat er meer financiële ruimte voor de realisatie van onze plannen voor verdere groei, samenwerken, het vergroten van ons werkgebied, voor de verduurzaming en voor nieuwe initiatieven.

Meer samenwerken en groeien zijn geen doelen op zich, dit pad is niet geplaveid en de uitkomst staat niet van te voren vast. We zullen ons bij de verkenning laten leiden door wat de opbrengst is voor de opgaven die er liggen, de vitaliteit van de kernen en wat het voor de organisatie oplevert.

We vertrekken vanuit een positief perspectief. De relatie met het netwerk is hecht en het vertrouwen van belanghebbenden in ons is onverkort hoog. Dat legitimeert ons bestaan en zorgt voor een stevig fundament waarop we verder kunnen bouwen.



UITNODIGING

‘Samenwerken aan vitale kernen’

Dat is onze droom, waarvan we willen dat die realiteit wordt. Daarvoor zoeken we bondgenoten. Graag gaan we hierover in gesprek. Met natuurlijk alle ruimte om het verhaal bij te schaven en op te poetsen, zodat onze droom een gezamenlijke droom kan worden

MISSIE

Woonstichting De Zes Kernen is dé woningcorporatie voor de kernen in een landelijke woonomgeving. Wij bieden nu en in de toekomst voor de doelgroep met een smalle beurs, betaalbaar en goed wonen voor jong en oud in de kernen.

We zijn betrokken, lokaal verankerd, duurzaam en verbonden met bewoners en lokale partners. We zijn gericht op samenwerking met die partners die kunnen bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen en haar bewoners.



DOELSTELLINGEN

BESCHIKBAARHEID

Er moeten meer woningen beschikbaar komen voor de sociale doelgroep. Daar zijn in de regionale afspraken over gemaakt en deze zullen in de nu in de maak zijnde regionale investeringsagenda alleen maar in omvang toenemen. We willen in de komende jaren bijdragen aan de gewenste groei. Daarvoor zijn we grotendeels afhankelijk van de markt, van initiatieven in de kernen zelf en van de locaties en randvoorwaarden die de gemeenten bieden. De gemeente zorgt voor de randvoorwaarden: als uitgangspunt 30% sociaal in nieuwbouwprojecten en op de sociale woningbouw afgestemde grondprijzen.

Prioriteiten: nieuwbouw voor starters en senioren in alle kernen.

Om de beschikbaarheid van de bestaande voorraad te borgen wordt de verduurzaming van woningen in de periode tot 2026 doorgezet op dezelfde voet als in de afgelopen jaren en uitgebreid met aanvullende maatregelen.

Sociale voorraad

De doelstelling beschikbaarheid wordt, als onderdeel van de regionale opgave, mede gevuld vanuit de vraag(ontwikkeling) in de dorpen én door de wensen van de dorpen om aanbod voor jongeren te blijven houden en senioren beter te kunnen huisvesten. In het Regio-akkoord is een groei voor Nissewaard afgesproken van 50 tot 100 sociale huurwoningen. In Hellevoetsluis betreft dat voor ons een aandeel van 24 nieuwe woningen in de nieuwbouw Akkeranden in Oudendoorn. In Zwartewaal betreft dat 26 nieuwe woningen in de Centrumontwikkeling.

We zetten voor het segment onder de sociale huurgrens 95% van de woningvoorraad in, waarvan 70% tot de huursubsidiegrens.

Sociale voorraad tussen huurtoeslag en sociale huurgrens

We constateren een toenemende vraag, zowel vanuit het Bernisser woongebied als vanuit de rest van de regio. Daar waar we vroeger niet meer dan een handvol reacties kregen, zijn nu gemiddeld vijftig reacties van woningzoekenden voor dit segment gangbaar en biedt het ruimte voor werkende jongeren met name uit de kernen.

Inzet op de volkshuisvestelijke opgave van Brielle

Op grond van de volkshuisvestelijke problematiek van Brielle, die zijn uitwerking heeft op geheel Voorne Putten, is door drie corporaties besloten om de gemeente Brielle te helpen met haar volkshuisvestelijke opgave. Passend bij onze lokale inzet en binding is een keuze gemaakt om ongeveer de helft van de sociale woningvoorraad van Vestia in de kern Zwartewaal over te nemen en op termijn ook dit vastgoed te verduurzamen. We committeren ons tevens aan de ontwikkelingen van sociale nieuwbouwwoningen in het centrum van Zwartewaal. Deze woningvoorraad wordt volledig onder de sociale huurgrens verhuurd.

Middenhuur

Landelijk is geconstateerd dat de markt dit segment (750-1.000 euro) niet oppakt. In de regio is afgesproken dat onderzoek zal worden in hoeverre aan deze vraag kan worden voldaan. De vraag in de kernen is tot op heden beperkt, maar feitelijk ook niet meetbaar.

Ons volkshuisvestelijk uitgangspunt is nog steeds het streven naar gemengde wijken en daar past dit segment bij. Met de huidige organisatie zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden, omdat overschrijding van de 5% norm een administratieve scheiding vereist die niet past bij onze omvang en bedrijfskosten en dus zullen we hiervoor partners moeten zoeken. We gaan in op initiatieven en zoeken kansen via samenwerking.

Strategisch voorraadbeleid/doelgroepen

We focussen op de doelgroepen senioren, jongeren en 1- en 2-persoonshuishoudens. Dat sluit ook aan bij de woonvisies. Gelet op de demografische ontwikkelingen en de dominantie van EGW's in ons woningbezit, geeft dat richting aan de nieuwbouw- en vervangingsopgave. Via de nieuwbouw kan doorstroming van senioren worden gerealiseerd en daardoor komen eengezinswoningen vrij voor (startende) gezinnen in onze bestaande voorraad.

Verkoop

De verkoop van bestaande voorraad van De Zes Kernen vindt al enige jaren zeer beperkt plaats en kan jaarlijks worden heroverwogen. In de zes kernen zijn er in totaal een 60-tal woningen aangewezen die bij mutatie beschikbaar zijn voor verkoop.

Woonruimtebemiddeling

We blijven in de woonruimtebemiddeling binnen de afspraken met de gemeenten de lokale voorrang voor inwoners uit het Bernisser woongebied hanteren. We stellen eenzelfde werkwijze aan de gemeente Voorne aan Zee voor Brielle voor.



BETAALBAARHEID

Woonlasten bepalen voor een groot deel wat een huurder overhoudt om van te leven. Betaalbaarheid is daarmee een belangrijke doelstelling en daar willen we op verschillende manieren invulling aan geven.

Ons aanbod blijft gericht op de primaire en secundaire inkomensgroepen; de bovengrens van die inkomens ligt in 2022 op € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens (€ 40.765 voor eenpersoonshuishoudens).

We volgen het Sociaal Akkoord: prijsindexatie/inflatievolgend bij huurverhoging als uitgangspunt, mits de financiële continuïteit gewaarborgd kan worden, inclusief de ambitie op beschikbaarheid en duurzaamheid.

Bij duurzaamheid bepalen we de huurverhoging die de opbrengst van de energiebesparing niet te boven gaat. Voor zonnepanelen wordt een aparte bijdrage in rekening gebracht via de servicekosten naar rato van de daadwerkelijke opbrengst. Bij een aantal ingrepen zoals spouwmuurisolatie en vervanging van de ketel door een hybride ventilatie warmtepomp brengen we geen huurverhoging in rekening.

Ons incassoproces kenmerkt zich door er snel 'bovenop te zitten', persoonlijk contact, is strikt én oplossingsgericht. We streven naar lage huurachterstanden en zo weinig mogelijk ontruiming. Met gemeente en welzijnsinstellingen wordt samengewerkt bij de schuldbemiddeling en -begeleiding.

DUURZAAMHEID

In de bestaande woningen passen we maatregelen toe waarmee we anticiperen op de energietransitie. De rode draad is 'isoleren' en in samenhang daarmee energieverbruik en CO2 uitstoot verminderen. 'No regret' oftewel maatregelen waarvan we 'geen spijt krijgen'; die bijdragen aan de doelstelling om in 2050 een CO-2 neutrale woningvoorraad te hebben. We rekenen erop dat deze strategie het mogelijk maakt om te profiteren van de voortgang van de techniek en de besluitvorming over de energiebronnen en de daarvoor benodigde infrastructuur. We zetten de aanpak van complexmatig verduurzamen door tot een totaal van 300 daarvoor geschikte woningen. In deze beleidsperiode bepalen we of we zonnepanelen breder gaan inzetten en of en zo ja welke andere duurzaamheidsmaatregelen we gaan toepassen.

De regionale energietransitie gaat uit van de doelstelling om in 2050 CO-2 neutrale woningen te hebben. De definitieve vervangende energiebronnen voor het aardgas uit Groningen zijn nog niet bepaald. Warmtenetten, restwarmte uit de haven, geothermie, restwarmte uit de tuinbouw, waterstof, kernenergie staan nog allemaal op het lijstje, waarbij de opgave ook nog vertaald moet worden naar financieel sluitende businesscases. Voor één wijk in Spijkenisse is nu een keuze gemaakt; voor de kernen en het buitengebied nog niet.

We richten ons zodoende de komende jaren tot 2026 op het continueren van ons 'no-regret' beleid. Comfortverbetering, minder energieverbruik en lagere energielasten staan daarmee voorop. Bij 300 woningen wordt complexmatig planmatig onderhoud aan de schil gekoppeld aan duurzaamheidsingrepen. Zonnepanelen worden in deze projecten daar waar mogelijk aangebracht. Als de beschikbaarheid van geschikte aannemers dat toelaat, kan het tempo nog enigszins omhoog. Sloop/nieuwbouw van een aantal complexen uit het bestaand bezit met een laag energielabel zal worden overwogen, als de bouwtechnische staat daar aanleiding voor geeft en renovatie niet mogelijk is. Bij sloop passen we zoveel mogelijk het principe van circulariteit toe met als start gescheiden afvoer en hergebruik van bouwmaterialen.



ONZE INZET PER KERN

We kijken hieronder terug en kijken naar voren. Onze voornemens kunnen aangevuld worden door wat we verder in de kernen nog ophalen.

In onze zes kernen hebben bewonersplatforms, verenigingen, ondernemers en diverse organisaties in de afgelopen jaren veel bereikt, zeker ook mede dankzij een gewillig oor bij de gemeente Nissewaard. We zien de voordelen van de inzet van de beide gemeenten, al moet er wel voldoende focus op en inzet van gemeentelijke middelen voor de kernen blijven.

Een paar voorbeelden:

- *Abbenbroek* heeft een volledig gerenoveerd dorpscentrum met veel actieve vrijwilligers en heeft haar school en supermarkt weten te behouden.
- In *Geervliet* is het (sport)centrum de Haveling met zijn trouwe schare van vrijwilligers nog steeds zelfvoorzienend en heeft een grote onderhoudsbeurt gehad in 2019/2020.
- In *Simonshaven* is een parkeerprobleem aangepakt, nieuwbouw gepleegd en haar kerkje is aangepakt en is voor meerdere functies inzetbaar.
- *Heenvliet* heeft een heringericht marktplein en gaat met de verplaatsing van de Albert Heijn en het Medisch Centrum en de daarmee samenhangende nieuwbouw een nieuwe ontwikkeling tegemoet.
- *Zuidland* is enorm gegroeid met het forse en succesvolle nieuwbouwprogramma in de Kreken van Nibbeland en Bernisser Park. Daardoor is de Brede School van een stevige basis voorzien en zelfs aan uitbreiding toe.
- De grenscorrectie, waardoor *Oudenhoorn* naar de gemeente Hellevoetsluis verhuisde, deed zich voor in een periode waarin politieke hot issues als de Patatweg, het zonnepanelenveld en de ontsluiting van de nieuwbouw Akkerranden speelden die voor de kern voor- en nadelen hebben. Successen van actieve bewoners zijn er ook te melden: de verbouwing van de kerk en de handhaving van de school en het behoud van winkel en ontmoetingsplek Ouden-Heijn.

Voor alle kernen hebben we in de vorige periode aangegeven dat we:

- De rol willen benutten als aanspreekpunt in afstemming met kernplatforms en het sociale netwerk, inclusief het benutten van de website.
De contacten met de kernplatforms hebben dat mogelijk gemaakt. De website is vernieuwd. Communiceren, informeren, overleggen én samenwerken zijn en blijven belangrijke middelen.
- Gericht aansluiten op geformuleerde actieplannen kernplatforms.
Ook dat is uitgevoerd daar waar dat kon en nuttig was, zoals het beschikbaar stellen van onze grond voor de uitbreiding van parkeerplaatsen in Simonshaven.
- Kennis en kunde inzetten voor behoud van maatschappelijke voorzieningen.
De meest lastige doelstelling omdat we er geen rechtstreekse invloed op uit kunnen oefenen. We hebben dit punt in de afgelopen jaren regelmatig aangedragen bij beide gemeenten. Bij het handhaven van de winkel/ontmoetingsfunctie Ouden-Heijn in Oudenhoorn hadden we dat wel zelf in de hand. Uiteraard was daar de inzet van Westenrijck de belangrijkste factor; wij faciliteren dat.

ABBENBROEK



Vorig bedrijfsplan	Resultaat	Nieuw bedrijfsplan
Samenvoegen 2 woningen Bleekveld tot seniorenwoning	Gerealiseerd	
Realisatie nieuwbouw Wasastraat	Haalbaarheidsstudie	Realisatie 3 seniorenwoningen
Verkoop 15 woningen	5 woningen verkocht	Eventuele verkoop 10 woningen Deelname aan Hamburgterrein ?

HEENVLIET



Vorig bedrijfsplan	Resultaat	Nieuw bedrijfsplan
Monitoren vraag naar seniorenwoningen	Behoeftte aanwezig, maar nog meer behoefte aan starterswoningen	
Verkoop 8 woningen	1 woning verkocht	Eventuele verkoop 7 woningen
Meedenken over realisatie dorpscentrum	Gemeente biedt kantine tennisvereniging aan	Overgangsfase faciliteren
		Planvorming en realisatie sloop en nieuwbouw Nieuwstraat Ontwikkelkansen Heenvliet benutten

GEERVLIE



Vorig bedrijfsplan	Resultaat	Nieuw bedrijfsplan
Monitoren vraag naar seniorenwoningen	Behoeftte aanwezig	Aanpak Rode Dorp
Verkoop 15 woningen	7 woningen verkocht	Eventuele verkoop 8 woningen

SIMONSHAVEN



Vorig bedrijfsplan	Resultaat	Nieuw bedrijfsplan
Instandhouding 6 woningen Molendijk	Gerealiseerd	Planvorming opstarten voor vervanging
Verkoop van 15 woningen	1 woning verkocht	Eventuele verkoop van 14 woningen

OUDENHOORN



Vorig bedrijfsplan	Resultaat	Nieuw bedrijfsplan
Haalbaarheidsonderzoek voorheen school appartementen	Gemeente H'sluis moet eigendom grond en bestemming nog regelen en bepalen	
Haalbaarheidsonderzoek participeren in nieuwbouw Akkerranden	Gemeente H'sluis heeft overeenkomst met ontwikkelaar voor 24 sociale huurwoningen	Realisatie ontsluiting voetpad langs Ouden-Heijn.
Verkoop van 10 woningen	3 woningen verkocht	Eventuele verkoop van 7 woningen
Meedenken maatschappelijke voorzieningen	Geen bijdrage kunnen leveren	Impact Akkerranden op basisschool en ontwikkellocatie voorheen de school

ZUIDLAND



Vorig bedrijfsplan	Resultaat	Nieuw bedrijfsplan
Nieuwbouw Hart van Zuidland	Gerealiseerd	
Mogelijk labelen D.S. Lohmanstraat voor bredere doelgroep	Bewust niet gedaan, Geen teruglopende vraag	
Sloop 27 woningen Juliana- en Emmastraat en voorheen school	Gerealiseerd	
Haalbaarheid fase 2 Juliana- Emma en Wilhelminastraat	Gerealiseerd nieuwbouw Koninginnehof; 32 huur en 17 koop	
Verkoop van 27 woningen	6 woningen verkocht	Eventuele verkoop van 21 woningen Nader te bepalen deelname op locatie Bernissesteyn Bepalen uitbreiding Brede School

ZWARTEWAAL



Vorig bedrijfsplan	Resultaat	Nieuw bedrijfsplan
		Overname van 53 woningen van Vestia in 2022
		Nieuwbouw Centrum-ontwikkeling Zwartewaal 26 sociale huurwoningen