

Prestatieafspraken 2017

gemeente Hulst

Inhoud

1	Prestatieafspraken 2017	4
2	Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.....	7
3	Bijlage: Bod Woonstichting Hulst	2Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1 Prestatieafspraken 2017

Op 28 juni 2016 hebben Woonstichting Hulst en Stichting Woongood Zeeuws-Vlaanderen hun bod op de woonvisie van de gemeente Hulst aangeboden. Daarbij hebben ze hun huurdersorganisaties en de gemeente Hulst uitgenodigd om in overleg te treden, teneinde afspraken te maken over de uitvoering van het in de gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid in ten minste het kalenderjaar 2017. Dit heeft geleid tot de volgende uitvoeringsgerichte prestatieafspraken.

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2017 in de gemeente Hulst 1.091 zelfstandige woonegelegenheden in bezit t.o.v. 1.103 in 2016. Dit is een vermindering van 12 woningen. 3 woningen staan gepland om te verkopen in 2017, 33 woningen worden gesloopt, 24 woningen worden nieuw gebouwd. Daarnaast staat voor 2017 de verkoop van 2 kavels gepland. Woonstichting Hulst heeft in 2017 in de gemeente Hulst 1.440 zelfstandige woonegelegenheden in bezit t.o.v. 1.409 in 2016. Dit is een toename van 31 woningen. Er staan geen woningen gepland om te verkopen of slopen in 2017.

Hierbij blijft het woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor de primaire doelgroep.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid heeft Woongood Zeeuws-Vlaanderen een totaal voorzien voor 2017 van 385.520 Euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid heeft Woonstichting Hulst een totaal voorzien voor 2017 van 118.469 Euro aan uitgaven voor haar werkgebied.

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

Woongood Zeeuws-Vlaanderen voorziet de aankoop van één particuliere woning aan de Beatrixstraat in Kloosterzande waar ze in 2017 woningen gaat slopen.

Woonstichting Hulst voorziet geen aankoop van particuliere woningen. Wanneer de gelegenheid zich voordoet is Woonstichting Hulst bereid om panden aan te kopen, met het oog op verbetering van de woonomgeving voor het bestaande bezit en het creëren van nieuwe bouw mogelijkheden. Door de Woningwet mogen de corporaties geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen.

Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

Woongood Zeeuws-Vlaanderen investeert in 2017 12,8 miljoen Euro in de kwaliteit van haar woningvoorraad in heel Zeeuws-Vlaanderen. Daarnaast investeert ze in het verduurzamen van haar bezit waarbij het doel is om een gemiddeld energielabel B te behalen in 2020.

Woonstichting Hulst investeert in 2017 2,4 miljoen Euro in de kwaliteit van haar woningvoorraad. Daarnaast investeert ze 1,2 miljoen Euro in het verduurzamen van haar bezit waarbij de ambitie is om energielabel A te behalen in 2020.

Onder dit kernthema zetten Woongood Zeeuws-Vlaanderen en Woonstichting Hulst actief in op wonen en zorg, daartoe huisvesten ze verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen in 2017. Voor Woongood Zeeuws-Vlaanderen zijn dit: Stichting 't Huus, Leger des Heils, Stichting Tragel en Curamus. Woonstichting Hulst werkt hierbij samen met: Emergis, Tragel Zorg, Zeeuwse Gronden, Juvent en Curamus.

In 2017 realiseert Woongood Zeeuws-Vlaanderen zorgappartementen op het Rabobankterrein te Sint Jansteen.

Woningaanpassingen in het kader van WMO worden door de corporatie in samenspraak met de huurder aangebracht.

Kernthema 4: kansen grijpen.

Met het aanbieden van een bod en het maken van prestatieafspraken wordt een kader aangegeven waarbinnen corporaties aan hun volkshuisvestelijke verplichtingen voldoen. Corporaties maken actief deel uit van de maatschappij, bij wijzigingen van omstandigheden moet het mogelijk blijven om direct in te spelen op situaties die zich voordoen ook al staan die niet beschreven in de prestatieafspraken.

Om verkoopkansen te vergroten, werkt Woongood Zeeuws-Vlaanderen in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of biedt ze woningen aan als opknappwoning.

Statushouders huisvesten Woongood Zeeuws-Vlaanderen en Woonstichting Hulst in hun reguliere (leegstaande) huurwoningen. Als hiermee de toestroom aan statushouders niet kan worden gehuisvest dan zal Woongood Zeeuws-Vlaanderen woningen die in de verkoop staan gaan verhuren aan statushouders. De corporaties blijven nauw in overleg met de gemeente hoe ze de verwachte toestroom aan te huisvesten statushouders in de toekomst kunnen voorzien van een woning.

Woongood Zeeuws-Vlaanderen is bereid om in kleine kernen te overwegen te werken met bouwmogelijkheden en -methode van geprefabriceerde en verplaatsbare woningen (Think Wonen). Woongood Zeeuws-Vlaanderen denkt daarbij aan het verwezenlijken van deze woningen in de kern Clinge.

Kernthema 5: naar een realistische woningbouwproductie.

Woongood Zeeuws-Vlaanderen komt vanuit haar Wensportefeuille en Kernenstrategie tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 1.091 zelfstandige en 36 onzelfstandige woonegelegenheden in de gemeente Hulst in 2017. Woonstichting Hulst komt vanuit haar beleid en de wijkstrategie tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 1.440 zelfstandige en 134 onzelfstandige woonegelegenheden in het werkgebied in 2017.

Uiterlijk voor 1 juli 2017 brengt Woongood Zeeuws-Vlaanderen per kern duidelijk de ontwikkelingen in beeld die van invloed zijn op haar sloop- en nieuwbouwopgaven. De resultaten worden vervolgens doorvertaald naar een hernieuwd voorstel voor sloop- en nieuwbouw in het bod voor 2018.¹

In 2016 brengen de corporaties de behoefte aan jongerenhuisvesting in kaart, voor jongeren met een leeftijd < 23 jaar en tussen 24 en 27 jaar. Aan de hand daarvan stellen ze in 2017 een plan van aanpak op. Daarbij maken de corporaties gebruik van een onderzoek dat het Zeeuws Planbureau houdt naar de behoefte aan huisvesting van jongeren in Zeeuws-Vlaanderen. Eind 2016 worden hiervan de resultaten bekend gemaakt.

¹ De wettelijke taak van woningcorporaties inzake sociale huurwoningen is ingeperkt. Sociale huurwoningen moeten voor het overgrote deel worden toegewezen aan huishoudens met een maximaal jaarinkomen van € 35.739,-- (prijspeil 2016). Ook door bevolkingsontwikkelingen is er sprake van een afnemende doelgroep. Woongood Zeeuws-Vlaanderen dient haar strategie over haar woningvoorraad hierop aan te passen, waarbij zij zich realiseert dat in enkele gevallen tekort wordt gedaan aan de wensen van de kernen. Teneinde voldoende sociale huurwoningaanbod te leveren in de kernen zal Woongood Zeeuws-Vlaanderen de komende jaren de ontwikkelingen die van invloed zijn op haar sloop- en nieuwbouwopgave nauwgezet blijven volgen. Daarbij zal ook aandacht besteed worden aan de diverse doelgroepen van de corporatie .

Deze afspraken zijn bekrachtigd op 13 december 2016 te Hulst,

namens de gemeente Hulst,
Burgemeester J.F. Mulder,

namens Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen,
Dhr. R.J.A. van Dijk,

namens Woonstichting Hulst,
Dhr. J.A.P.M. Valckx,

namens Stichting Huurdersbelangen Woongoed Zeeuws-Vlaanderen,
Dhr. P.R.M. Nijskens,

namens Bewonersraad Woonstichting Hulst,
Dhr. J. Boogaert.

2 Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen



Prestatieafspraken 2017

gemeente Hulst

Versiebeheer

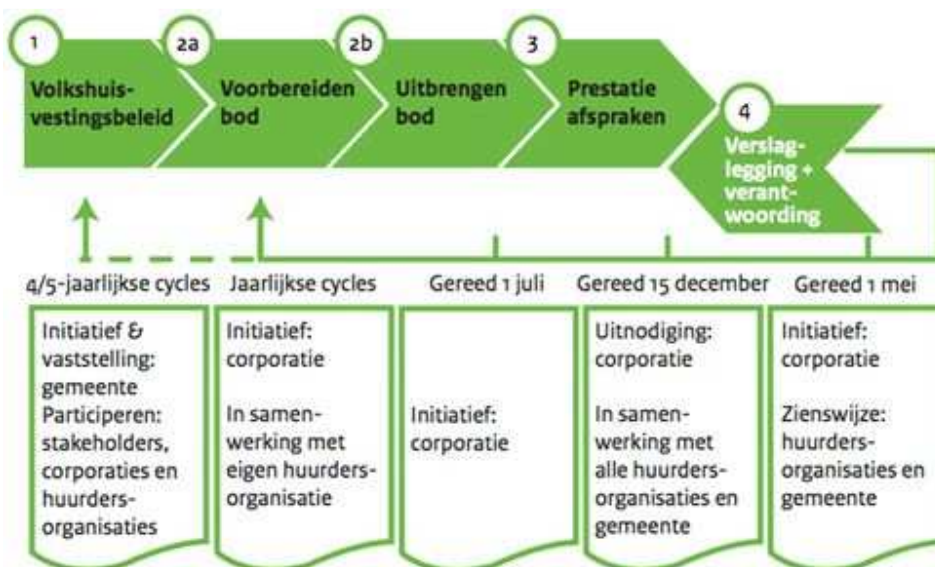
Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	20-05-2016	Initiële versie
0.2	Concept	09-06-2016	Aanpassingen verwerkt naar aanleiding ambtelijk overleg gemeente Hulst dd. 24-05-2016. Wijzigingen verwerkt naar aanleiding gesprekken andere gemeentes.
0.3	Concept	20-06-2016	Aanpassingen verwerkt naar aanleiding bestuurlijk overleg gemeente Hulst dd. 17-06-2016.
1.0	Definitief	28-06-2016	Definitief bod.

Inhoud

1	Inleiding	11
2	Taakafbakening	12
3	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep	15
3.1	Ons woningbezit	15
3.2	Betaalbaarheid	15
3.3	Beschikbaarheid	16
4	Transformatie woningbezit	16
4.1	Verkoop en liberalisatie van woningen	16
4.2	Slopen van woningen	18
4.3	Nieuwbouw en aankoop van woningen	18
5	Kwaliteit en duurzaamheid van woningen	19
5.1	Kwaliteit	19
5.2	Asbestsanering	20
5.3	Duurzaamheid	20
6	Huisvesting van specifieke doelgroepen	22
6.1	Urgente doelgroepen	22
6.2	Wonen en zorg	22
7	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	23
7.1	Strategie per kern	23
7.2	Schuldhelpverlening	24
7.3	Buurtbemiddeling	24
7.4	Sociaal isolement	25
8	Financiële kengetallen	26
9	Investerings	26
10	Samenvattend: Bod 2017	27

3 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 3-1 De cyclus: van woonvisie tot prestatieafspraken

De op 1 juli 2014 vastgestelde regionale woonvisie "Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020" en het hieraan gekoppelde Uitvoeringsprogramma Wonen vormt het volkshuisvestelijk beleidskader voor de gemeente Hulst. In het kader van de prestatieafspraken voor de periode 2017-2021 doet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hierbij een voorstel voor haar bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Voor het jaar 2017 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2018-2021 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 Hulst over inhoud en vorm van dit voorstel. We zien dit bod daarom als basis om tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken te komen.

4 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 2014 t/m 2018 "Lokaal betrokken, regionaal verbonden".

Daarnaast heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in 2013 haar wensportefeuille opgesteld. Die geeft een doorkijk tot 2030, wat de gewenste voorraad is van het woningbestand per kern rekening houdend met de veranderende demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. RIGO heeft in opdracht van de drie Zeeuws-Vlaamse corporaties het rapport "Opgaven voor de toekomst" opgesteld. De bevindingen uit dit rapport is op 21 oktober 2015 gepresenteerd aan bestuurlijke vertegenwoordigers van de provincie Zeeland en de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten. Met dit rapport geven de corporaties inzicht in hetgeen als basis wordt gehanteerd voor hun strategisch vastgoedbeleid.

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. Deze strategie vormt 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 de volgende pagina, waarin ook ons duurzaamheidsbeleid is opgenomen.

Het bod is opgebouwd naar de thema's in artikel 39 van de Woningwet. De onderstreepte thema's zijn de door de Minister benoemde Prioriteiten Volkshuisvesting².

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

² Brief minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok, dd. 22 juni 2015, betreffende de Prioriteiten volkshuisvesting (kenmerk 2015-0000301642)

Wettelijk kaders:

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

- NB:
- Ww in drie tranches invoeren: 01-07-2015; 01-01-2016; 01-01-2017;
 - Er geldt op onderdelen een overgangsregeling tot 01-01-2018
 - Diverse MR's nog in voorbereiding
 - Er volgt een 'veegwet' in 2016 om fouten en omissies te herstellen.

Strategische documenten Woongood Zeeuws-Vlaanderen				
	Wensportefeuille 2013-2020	Ondememingsplan 2014-2018 'Lokaal betrokken, regionaal verbonden'	Plan Duurzaamheid 2015-2020	Kemenstrategie
Totstandkoming	Studie: <ul style="list-style-type: none"> • Woningmarktonderzoeken • Woningmarktanalyses • Onderhoudsstaat woningen • Energielabels woningen Consultatie: <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten • Maatschappelijke Adviesraad • Stichting Huurdersbelangen • Collega corporaties 	Studie: <ul style="list-style-type: none"> • Omgevingsanalyse • Wensportefeuille • Sectorafspraken Consultatie: <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten • Maatschappelijke Adviesraad • Stichting Huurdersbelangen • Collega corporaties • Overige stakeholders 	<ul style="list-style-type: none"> • Sectorafspraken op gebied van verduurzamen woningen • Ambitie van gemeenten • Wens om op woonlasten te sturen (ambitie in ondernemingsplan) • Voorstel Atriensis • 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 • Bureaustudie • Brainstormsessie medewerkers • Consultatie: <ul style="list-style-type: none"> - Stads-/dorpsraden - Maatschappelijke Adviesraad - Stichting Huurdersbelangen
Status	Vastgesteld door WGZVL eind 2013	Vastgesteld door WGZVL medio 2014	Vastgesteld door WGZVL begin 2015	Einddocument wordt in Q1-2016 besproken met gemeenten
Inhoud	Per kern op woningniveau bepaald hoe om te gaan met bezit: <ul style="list-style-type: none"> • Door exploiteren • Renoveren • Verkoop • Sloop en nieuwbouw • Sloop 	Beschrijving van de koers die WGZVL wil volgen op terrein van: <ul style="list-style-type: none"> • Dienstverlening aan huurder • Maatschappelijke rol • Vastgoed • Financiën en bedrijfsvoering • Organisatie Belangrijke uit te werken documenten: <ol style="list-style-type: none"> 1. Duurzaamheidsbeleid 2. Woonlastenbeleid 3. Kemenstrategie 4. Verkoopbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> • Alle bestaande woningen in 2020 naar gemiddeld label B. • Nieuwbouw minimaal volgens normen Bouwbesluit • Investerings niet doorberekenen in huurprijs 	Per kern is beschreven welk rol WGZVL wil innemen op het gebied van wonen, zorg- en welzijn en leefbaarheid.
Vervolg	<ul style="list-style-type: none"> • Uitgangspunt als gevolg van demografische ontwikkelingen in afstemming met Provincie en gemeenten (op basis van Rigo-rapportage): herijking elke drie jaar volgens proces 'totstandkoming'. 2016 start herijking • Herijking uitgangspunten per project 	Jaarlijks intern: <ul style="list-style-type: none"> • Omgevingsanalyse (ontwikkelingen die van invloed zijn op doelstellingen ondernemingsplan) • Vertaling naar jaarplan en jaarbegroting Na vier jaar nieuw plan volgens proces 'totstandkoming'.	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeren geplande maatregelen • Methode ontwikkelen om realisatie van de ambitie meetbaar en zichtbaar te maken voor huurders en stakeholders 	Uitvoeringsafspraken jaarlijks verankeren in de prestatieafspraken met de gemeenten

Figuur 4-1 Strategische documenten

De op 1 juli 2014 vastgestelde regionale woonvisie "Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020" en het hieraan gekoppelde Uitvoeringsprogramma Wonen vormt het volkshuisvestelijk beleidskader voor de gemeente Hulst. Hierop doen we in dit document een bod.

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 6 Transformatie woningbezit, wat dat betekent voor ons woningbezit en voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor onze doelgroep staat in hoofdstuk 5 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep nader uitgewerkt.

Ons bod met betrekking tot de woonomgeving onder kernthema 1 komt terug in hoofdstuk 9 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 6.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen.

Kernthema 3. Het bod op kernthema 3 wordt beschreven onder hoofdstuk 7 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen en onder hoofdstuk 8 waar we ingaan op het thema uit de woonvisie "We zetten actief in op wonen en zorg, met onze partners in het veld".

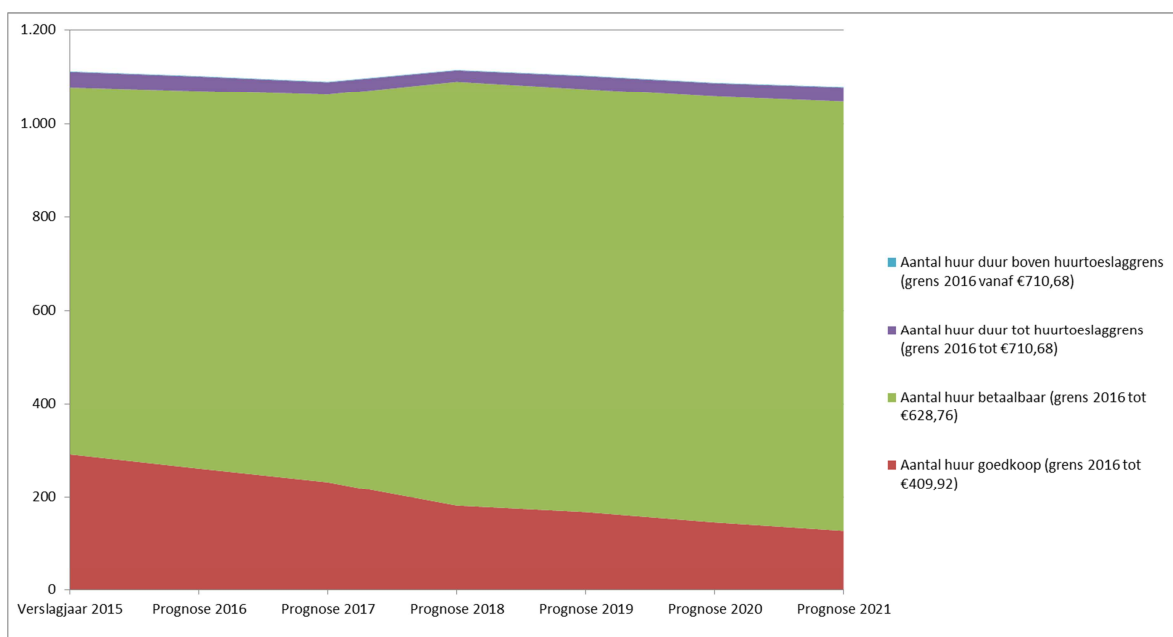
Kernthema 4 wordt aangestipt onder 6.1 Verkoop en liberalisatie van woningen als het gaat over opknapwoningen. Het huisvesten van statushouders komt terug in hoofdstuk 8.

Kernthema 5 komt tevens aan bod in hoofdstuk 6 Transformatie woningbezit.

5 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

5.1 Ons woningbezit

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen exploiteert 1.113 zelfstandige en 36 onzelfstandige woonegelegenheden in de gemeente Hulst. Naast huurwoningen exploiteren we ook een aantal bijzondere (woon)eenheden zoals maatschappelijk vastgoed (bibliotheek, Kloosterzande), commerciële ruimte (Martje van Wardje, Sint Jansteen), een garage (Jacintastraat, Grauw) en een 'ketelhuis' (Wilhelminastraat, Vogelwaarde).



Figuur 5-1 Huurontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Verslagjaar 2015	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Aantal huur goedkoop (grens 2016 tot €409,92)	292	262	233	182	168	146	128
Aantal huur betaalbaar (grens 2016 tot €628,76)	787	809	830	909	907	913	920
Aantal huur duur tot huurtoeslaggrens (grens 2016 tot €710,68)	33	31	27	24	28	29	31
Aantal huur duur boven huurtoeslaggrens (grens 2016 vanaf €710,68)	1	1	1	1	1	1	1
Totaal aantal huurwoonegelegenheden per (prognose)jaar	1.113	1.103	1.091	1.116	1.104	1.089	1.080
Aantal onzelfstandige woonegelegenheden	36	36	36	36	36	36	36
Aantal garages	1	1	1	1	1	1	1
Aantal maatschappelijk vastgoed	1	1	1	1	1	1	1
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	1.153	1.143	1.131	1.156	1.144	1.129	1.120

Tabel 5-1 Ontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (bron: Dpi 2015)

5.2 Betaalbaarheid

We willen er voor waken dat de woonlasten van onze kwetsbare doelgroepen uit de pas lopen. Daarom stellen we in de periode 2015-2016 het woonlastenbeleid op waarmee we willen sturen op woonlasten. Het woonlastenbeleid omvat verschillende onderdelen. We zijn gestart met één van de belangrijkste onderdelen, het huurbeleid. 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. Vanaf 2016 bepalen we bij nieuwe verhuringen een objectieve, marktconforme adviesprijs op 70 procent van de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Bij nieuwe verhuringen bieden we de woning aan voor een huurprijs die maximaal 628 euro bedraagt, of 586 euro voor woningen die zijn bestemd voor één- of tweepersoonshuishoudens. Daarvan wijken we af als de huurder een inkomen boven de huurtoeslaggrens 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 worden gedrukt door ons duurzaamheidsbeleid. We leggen zonnepanelen op woningen met de hoogste huurlasten. De panelen zijn gratis voor de huurder waardoor het voordeel volledig ten goede komt aan verlaging van de woonlasten. Overige duurzaamheidsmaatregelen zijn ook gratis voor de huurder.

Als basis voor de jaarlijkse huurverhoging zal worden uitgegaan van de wettelijk voorgestelde huursombenadering.

5.3 Beschikbaarheid

Vanaf 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 586 euro of 628 euro 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 kernenstrategie aandacht. In 2016 brengen we de behoefte aan deze huisvesting in kaart voor jongeren met een leeftijd < 23 jaar en tussen 24 en 27 jaar. Aan de hand daarvan stellen we een plan van aanpak op. Daarbij maken we gebruik van een onderzoek dat het Zeeuws Planbureau houdt naar de behoefte aan huisvesting van jongeren in Zeeuws-Vlaanderen. Medio 2016 worden hiervan de resultaten bekend gemaakt.

6 Transformatie woningbezit

Woongood Zeeuws-Vlaanderen past haar woningvoorraad aan. Dit doet zij op basis van haar Wensportefeuille. Die geeft een doorkijk tot 2030, 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.

6.1 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.

In de strategische wensportefeuille wordt aangegeven welke woningen we willen verkopen. Die woningen bieden we ter verkoop aan de zittende huurders aan. Wanneer de zittende huurder de woning niet wil kopen, kan de huurder de woning blijven huren. Wordt de woning niet meer verhuurd, dan komt de woning in de vrije verkoop.

Woningen uit onze bestaande voorraad verkopen we aan zittende huurders 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. Om verkoopkansen te vergroten, werken we in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of bieden we de woning aan als opknopwoning. 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. Woongood Zeeuws-Vlaanderen zal in overleg treden met de gemeente Hulst als ze van plan is een woning aan te bieden als opknopwoning.

Daarnaast beschikt Woongood Zeeuws-Vlaanderen over vrije kavels vanuit verkoopprojecten of die ontstaan zijn doordat woningen zijn gesloopt.

In Tabel 6-1 staat een overzicht van de verkopen van woningen en in Tabel 6-2 de verkopen van vrije kavels.

Plaats	postcode	Verslagjaar 2015	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Clinge	4567		3		1	1		1
Graauw	4569	1	1					1
Heikant	4566					1	1	
Hengstdijk	4585	1						
Kloosterzande	4587	3	2	3		3	1	2
Lamswaarde	4586	1						
Nieuw-Namen	4568						1	1
Ossenisse	4589		1					
St. Jansteen	4564				2	1		1
Terhole	4583						1	
Vogelwaarde	4581		1		1			2
Walsoorden	4588							1
		6	8	3	4	6	4	9

Tabel 6-1 Verkoopwoningen gemeente Hulst

Plaats	postcode	Verslagjaar 2015	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Graauw	4569	1	1	1	1	1		
Lamswaarde	4586			1		1		
		1	1	2	1	2	0	0

Tabel 6-2 Verkoopkavels gemeente Hulst

Woningen zijn beschikbaar voor de primaire en secundaire doelgroep. We zullen geen woningen liberaliseren.

Woongood Zeeuws-Vlaanderen onthoudt zich in principe van bouwen in de niet-DAEB categorie. We hebben echter ook te maken met een overgangssituatie bij de afbouw van niet-DAEB activiteiten. De mogelijkheid om niet-DAEB woningen te bouwen houden we open voor de volgende situaties:

- op onze bestaande grondposities;

- in combinatieprojecten met sociale huurwoningen.
- Voor beide situaties geldt dat wij niet-DAEB woningen enkel zullen bouwen als zij op voorhand zijn verkocht en passen binnen het gemeentelijk woonbeleid. 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. Volgens de Woningwet 2015 moeten corporaties een keuze maken tussen administratieve scheiding of juridische splitsing van hun DAEB en niet-DAEB activiteiten. Woongood Zeeuws-Vlaanderen kiest voor een administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten in haar boekhouding. Het conceptvoorstel hiervoor moet uiterlijk 1 januari 2017 bij de minister liggen, het definitieve voorstel uiterlijk 1 mei 2017.

6.2 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.

Kern	Verlagjaar 2015	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Clinge - Vermeerplein			4				
Clinge		2		8			
Heikant						4	
Kloosterzande - Beatrixstraat			9				
Lamswaarde				4			
Nieuw Namen - Reijnaertstraat			4				
Nieuw Namen					12		
Sint Jansteen - Puffingstraat			16				
Sint Jansteen				12		16	
Terhole				5			
Vogelwaarde				12			
Totaal aantal sloop		2	33	41	12	20	

Tabel 6-3 Aantal te slopen woningen per kern

6.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen

In de periode van 2017 t/m 2021 verwachten we 109 nieuwe woningen op te leveren. Het gaat daarbij voornamelijk om vervangende nieuwbouw huurwoningen. Waar we nieuw bouwen zal dit in basis levensloopbestendig zijn. Hierbij een overzicht van de nieuwbouwprojecten:

Nieuwbouw projecten	Verslagjaar 2015	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Clinge - Rembrandtstraat				4			
Clinge - Vermeerplein				10			
Kloosterzande - Antonius/Hof te Zandeplein				45			
Nieuw-Namen - Nobelplein					6		
St. Jansteen - Geslechtendijk						10	
St. Jansteen - Henri Dunantstraat				10			
St. Jansteen - Rabobankterrein			24				
			24	69	6	10	

Tabel 6-4 Nieuwbouw projecten en aantal nieuwbouwwoningen

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is bereid om in kleine kernen te overwegen te werken met bouwmogelijkheden en -methode van geprefabriceerde en verplaatsbare woningen (Think Wonen). We denken daarbij aan het verwezenlijken van deze woningen in de kern Clinge. Dit is een kans om maatwerk te leveren voor kleine kernen.

In het kader van nieuwbouw-/herstructureringsprojecten of waar woningen gesloopt worden is het mogelijk dat er woningen worden aangekocht. In de gemeente Hulst voorzien we de aankoop van een woning in de Beatrixstraat te Kloosterzande waar we in 2017 woningen gaan slopen.

7 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

7.1 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 2015 vast in een geactualiseerd programma van eisen (PvE) wat in december 2015 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

³ Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "PVE 2015 definitief".

⁴ Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "PVE onderhoud eengezinswoningen-2016" en "PVE onderhoud seniorenwoningen-2016".

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.

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 liffinstallaties.

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)	Verslagjaar 2015	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Dagelijks onderhoud	3.527	3.484	3.042	3.062	3.069	3.104	3.156
Groot onderhoud	3.045	4.196	5.803	4.854	5.239	5.574	5.011
Renovatie*	3.995	3.560	3.936	4.005	2.111	4.014	2.242
Totaal	10.567	11.240	12.781	11.921	10.419	12.692	10.409

* kosten en investeringen

Tabel 7-1 Onderhoud volledige woningbezit in Zeeuws-Vlaanderen

7.2 Asbestsanering

Bij renovatie of sloop is Woongood 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 Woongood Zeeuws-Vlaanderen een sloopmelding, die de gemeente beoordeelt. Als er asbest wordt aangetroffen dat direct risico voor bewoners kan opleveren, moet dit direct gesaneerd worden. Woongood Zeeuws-Vlaanderen zal voor elke risicoklasse een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf inschakelen voor verwijdering

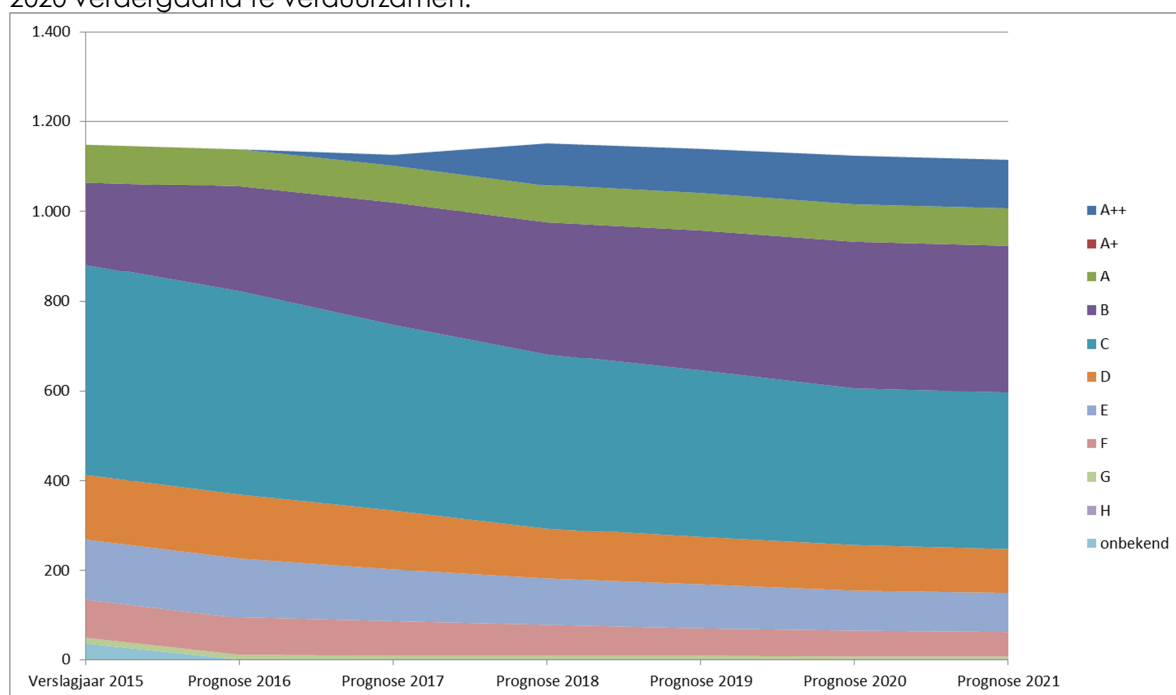
Woongood Zeeuws-Vlaanderen houdt zich altijd aan de vigerende wetgeving en probeert altijd te voorkomen dat risico's ontstaan voor mens en milieu. Er wordt toegezien op handhaving van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Het streven is om binnen 2 jaar een asbestveilig bezit (geen risico voor de huurder aanwezig) te hebben. Bij aankomende renovaties worden de woningen asbestveilig gemaakt.

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.

7.3 Duurzaamheid

In 2014 heeft Woongood Zeeuws-Vlaanderen haar duurzaamheidsbeleid opgesteld. In 2015 zijn we van start gegaan met het daadwerkelijk aanbrengen van de extra energiebesparende maatregelen aan onze woningen. Het doel van het beleid is om een gemiddeld energielabel B te behalen in 2020 voor het gehele woningbestand van Woongood Zeeuws-Vlaanderen. Dit was label D, begin 2015, bij de start van de uitvoering van het beleidsplan. Hiertoe brengen we 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. 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. De corporatie heeft de ambitie om ook na 2020 verder te verduurzamen. Woongood Zeeuws-Vlaanderen verkent daartoe in de periode van haar bestaande beleidsplan (2015-2020) de mogelijkheden om haar woningvoorraad na 2020 verdergaand te verduurzamen.



Figuur 7-1 Ontwikkeling energielabels bezit Woongood Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Verslagjaar 2015	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
A++	0	0	24	93	99	109	109
A+	0	0	0	0	0	0	0
A	83	83	83	83	83	83	83
B	185	234	272	293	312	327	327
C	468	452	413	388	371	349	349
D	144	143	132	112	105	101	97
E	133	132	117	105	100	91	89
F	87	84	77	69	61	58	55
G	13	11	9	9	9	7	7
H	0	0	0	0	0	0	0
onbekend	36	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal naar energielabels per (prognose)jaar	1.149	1.139	1.127	1.152	1.140	1.125	1.116

Tabel 7-2 Ontwikkeling energielabels bezit Woongood Zeeuws-Vlaanderen (op basis van Dpi 2015; hierbij is het effect van het plaatsen van zonnepanelen niet meegenomen)

8 Huisvesting van specifieke doelgroepen

8.1 Urgente doelgroepen

Het huisvesten van statushouders is een wettelijke taak: zij dienen overeenkomstig het gestelde in de Huisvestingswet met voorrang gehuisvest te worden. Dit naast mantelzorgverleners, mantelzorgontvangers en personen die in een blijf-van-mijn-lijf-huis verblijven.⁵

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. Als gevolg van de grote instroom van asielzoekers is er een flinke toename aan statushouders te verwachten. Hoe groot de vraag naar woonruimte gaat worden om de statushouders in de toekomst te kunnen huisvesten is onzeker. We zullen statushouders huisvesten in onze reguliere (leegstaande) huurwoningen. 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 mogelijkzorgvoorzieningen zouden kunnen worden getroffen voor het huisvesten van statushouders.

8.2 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. Door de veranderingen in de zorg blijven zij langer thuis wonen omdat ze niet meer in aanmerking komen voor een indicatie voor een intramurale woonvoorziening. Dat geldt ook voor bijzondere doelgroepen met een zorgvraag, zoals gehandicapten. 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 onderstaand overzicht opgenomen:

Organisatie	Doel/doelgroep	Activiteiten
Stichting 't Huus	Dagbesteding	't Huus huurt één woning in Vogelwaarde voor dagbesteding voor cliënten met een beperking en huurt woningen in Sint Jansteen.
Leger des Heils	Opvang dak- en thuis-lozen	Het leger des Heils huurt twee woningen in Vogelwaarde en Terhole.
Stichting Tragel	Mensen met een ver-	Tragel huurt panden in Sint Jansteen en

⁵ Brief minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok, dd. 22 juni 2015, betreffende de Prioriteiten volkshuisvesting (kenmerk 2015-0000301642)

	standelijke beperking	Clinge.
Curamus	Ouderenzorg	Curamus huurt een pand in Sint Jansteen voor intramurale verzorging van haar cliënten.

In de toekomst staat voor realisatie in 2017 gepland:

Project	Sint Jansteen – Rabobankterrein
Inhoud	Sloop voormalig bankgebouw + nieuwbouw zorgappartementen
Sloop	2012
Bijzonderheden	In 2014 startten we een haalbaarheidsonderzoek voor het realiseren van zorggeschikte appartementen eventueel in combinatie met een multifunctionele accommodatie. Besluitvorming vindt in 2016 plaats.

Woningaanpassingen in het kader van WMO, daartoe meldt de huurder zich bij de corporatie en deze zorgt voor de afhandeling van de aanvraag, de aanpassing en de verrekening van de kosten aan de huurder. Enkel bij grote aanpassingen kan, als de huurder en corporatie niet tot een oplossing komen, de huurder nog doorverwezen worden naar de gemeente.

9 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.

9.1 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.

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 2016 worden de projecten voor 2017 benoemd.

In het kader van leefbaarheid voorzien we volgende uitgaven:

	Verslagjaar 2015	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021
Leefbaarheidsfonds	9.396	25.000	25.395	25.829	26.292	26.817	27.354
Leefbaarheid wijken	10.115	20.000	20.316	20.663	21.033	21.454	21.883
Beschikbaar stellen woon- en niet woonruimte	1.386	9.000	9.142	9.299	9.465	9.654	9.847
Buurtbemiddeling	28.383	35.000	35.553	36.161	36.808	37.544	38.295
Opstellen kernenstrategie	5.445	0	0	0	0	0	0
Uitvoeringsprogramma naar aanleiding van kernenstrategie	73.363	50.000	50.790	51.659	52.583	53.635	54.708
Huurders in nood	865	9.000	9.142	9.299	9.465	9.654	9.847
Huurdersparticipatie		5.000	5.079	5.166	5.258	5.363	5.471
Extra onderhoud gebouwen tbhv leefbaarheid		5.000	5.079	5.166	5.258	5.363	5.471
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	210.959	221.524	225.024	228.872	232.969	237.628	242.381
	339.912	379.524	385.520	392.113	399.132	407.114	415.257

Tabel 9-1 Uitgaven Leefbaarheid (Totaal voor Woongood Zeeuws-Vlaanderen)

9.2 Schuldhulpverlening

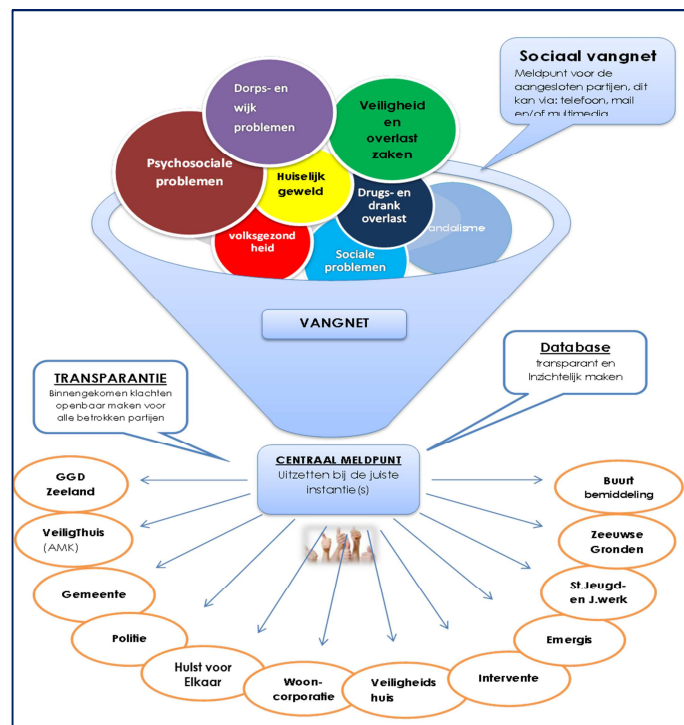
De huurbetalingen vormen een belangrijke voorwaarde voor onze continuïteit. Door huurders persoonlijk te benaderen, proberen we de achterstanden te minimaliseren. Na één maand huurachterstand nemen we telefonisch contact op met de huurder. Er is één medewerker huurincasso aangesteld die mensen bij betalingsproblemen 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 ontruiming met vijf procent te verlagen. De samenwerking met de gemeente hierin wordt in 2016 bekrachtigd in een door partijen ondertekend convenant.

9.3 Buurtbemiddeling

Woongood Zeeuws-Vlaanderen draagt financieel bij aan het project Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een initiatief van de politie, de gemeenten Hulst en Terneuzen, Clavis, Woonstichting Hulst en Woongood 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.

In 2015 betaalden we hiervoor 5.000 Euro aan de gemeente Hulst.

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). Regelmatig hebben we overleg met onze ketenpartners over verwarde personen die een woning van ons huren. In de praktijk blijkt dat instanties



Figuur 9-1 Centraal meldpunt

en partners vaak een eigen aanpak hanteren. Doordat niemand de regiefunctie neemt, wordt er niet effectief of laat opgetreden. Daartoe wil Woongood Zeeuws-Vlaanderen één centraal meldpunt waar de sociale meldingen worden verzameld. Hierbij stelt ze voor dat de regie bij de gemeente komt te liggen. Er wordt een casemanager van de gemeente aangesteld die tot duidelijke afspraken komt met de ketenpartners en een plan van aanpak realiseert om de overlastzaken gezamenlijk en op een efficiënte wijze aan te pakken.

9.4 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. Woongood 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 Hulst voor Elkaar.

10 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. bedrijfswaarde
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. bedrijfswaarde

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Solvabiliteit	53,65 %	57,26 %	55,67 %	50,98 %	49,16 %	48,21 %
Operationele kasstroom (inclusief 2% aflossingsfictie)	5.965 mln. euro	5.595 mln. euro	2.215 mln. euro	2.015 mln. euro	3.925 mln. euro	1.890 mln. euro
ICR (Interest-coverage ratio)	2,57	2,63	2,06	2,04	2,31	1,82
Loan to Value	42,71 %	39,03 %	43,03 %	43,83 %	50,07 %	50,91 %

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 in 2015 hoger gewaardeerd wordt dan in de jaren daarvoor.

Financiële sturing, bijvoorbeeld in de wensportefeuille, vindt bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen nog plaats vanuit bedrijfswaarde. Dit doen we tot er meer ervaringen zijn van corporaties die sturen op basis van 'marktwaarde in verhuurde staat'. We zullen hierbij de ervaringen van corporaties in den lande volgen.

11 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. Deze investeringen worden door het ministerie aan de gemeente verstrekt.

12 Samenvattend: Bod 2017

In dit document beschrijven wij het bod op de woonvisie van de gemeente Hulst. De woonvisie benoemt 5 kernthema's. Samenvattend komen wij op deze thema's met het volgend bod voor 2017.

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Daar doen wij het bod dat we in 2017 in de gemeente Hulst in bezit hebben 1.091 zelfstandige woongelegenheden t.o.v. 1.103 in 2016. Dit is een vermindering van 12 woningen. 3 woningen staan gepland om te verkopen in 2017, 33 woningen gaan we slopen, we gaan 24 woningen nieuw bouwen. Hierbij blijft ons woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor onze doelgroep. Daarnaast staat voor 2017 de verkoop van 2 kavels gepland.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid hebben we een totaal voorzien voor 2017 van 385.520 Euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen.

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

We voorzien de aankoop van één particuliere woning aan de Beatrixstraat in Kloosterzande waar we in 2017 woningen gaan slopen.

Door de Woningwet mogen wij als corporatie geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen.

Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

We investeren in 2017 12,8 miljoen Euro in de kwaliteit van onze woningvoorraad in heel Zeeuws-Vlaanderen. Daarnaast investeren we in het verduurzamen van ons bezit waarbij het doel is om een gemiddeld energielabel B te behalen in 2020. Dit was label D, begin 2015, bij de start van de uitvoering van het beleidsplan.

Onder dit kernthema zetten we actief in op wonen en zorg, daartoe huisvesten we verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen in 2017. Dit zijn Stichting 't Huus, Leger des Heils, Stichting Tragel en Curamus. In 2017 realiseren we zorgappartementen op het Rabobankterrein te Sint Jansteen.

Woningaanpassingen in het kader van WMO lopen via de corporatie.

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 opknapwoning.

Statushouders huisvesten we in onze reguliere (leegstaande) huurwoningen. 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 mogelijk voorzieningen zouden kunnen worden getroffen voor het huisvesten van statushouders.

Woongood Zeeuws-Vlaanderen is bereid om in kleine kernen te overwegen te werken met bouwmogelijkheden en -methode van geprefabriceerde en verplaatsbare woningen (Think Wonen). We denken daarbij aan het verwezenlijken van deze woningen in de kern Clinge. Dit is een kans om maatwerk te leveren voor kleine kernen

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 1.091 zelfstandige en 36 onzelfstandige woonegelegenheden in de gemeente Hulst in 2017.