

Prestatieafspraken 2020

gemeente Hulst

Versiebeheer

Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	25-10-2019	Initiële versie
0.2	Concept	21-11-2019	Aanvulling door Woonstichting Hulst
1.0	Definitief	26-11-2019	Definitieve versie

Inhoud

1	Prestatieafspraken 2020	4
2	Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen	8
3	Bijlage: Bod Woonstichting Hulst	33

1 Prestatieafspraken 2020

Op 27 juni 2019 hebben Woonstichting Hulst en Stichting Woongoed 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 2020. Dit heeft geleid tot de volgende uitvoeringsgerichte prestatieafspraken.

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2020 in de gemeente Hulst 1.061 zelfstandige woonegelegenheden in bezit t.o.v. 1.045 in 2019. Het totaal aantal woningen neemt met 16 stuks toe. 2 woningen staan gepland om te verkopen in 2020, 12 woningen worden gesloopt, 30 woningen worden nieuw gebouwd. Daarnaast staat voor 2020 de verkoop van 2 kavels gepland. Woonstichting Hulst heeft in 2020 in de gemeente Hulst 1.458 zelfstandige woonegelegenheden in bezit t.o.v. 1.433 in 2019. Er staan 10 woningen gepland om te verkopen, 10 woningen om aan te kopen en 24 woningen worden nieuw gebouwd in 2020. Hierbij blijft het woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor de primaire doelgroep.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een totaal voorzien voor 2020 van 659.635 Euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen. Een specificatie van de voorziene uitgaven is opgenomen in tabel 1.

	Prognose 2020
Leefbaarheidsfonds	10.220
Leefbaarheid wijken	74.095
Buurtbemiddeling	61.320
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	514.000
	659.635

Tabel 1: uitgaven leefbaarheid Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid heeft Woonstichting Hulst een totaal voorzien voor 2020 van 129.492 Euro aan uitgaven voor haar werkgebied. Een specificatie van de voorziene uitgaven is opgenomen in tabel 2.

	2020
Leefbaarheidsfonds	5.140
Welzijnsactiviteiten	15.898
Leerproject wonen	5.087
Huurderving ontmoetingsruimte	29.984
Buurtbemiddeling	9.009
Opzichter + woonconsulent	64.374
Totaal	129.492

Tabel 2: uitgaven leefbaarheid Woonstichting Hulst

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voorziet geen aankoop van particuliere woningen in 2020. Woonstichting Hulst voorziet aankoop van 10 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.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen investeert in 2020 1,4 miljoen Euro in de kwaliteit van haar woningvoorraad in de gemeente Hulst. Daarnaast investeert ze in het verduurzamen van haar bezit waarbij het doel is om een gemiddeld energielabel B te behalen in 2020 (dit was label C eind 2018).

Woonstichting Hulst investeert in 2020 2,8 miljoen Euro in de kwaliteit van haar woningvoorraad. In 2020 voorziet ze geen inspanningen meer in duurzaamheid, omdat de voorziene inspanningen dan zijn uitgevoerd. Door de energetische verbetermaatregelen uitgevoerd in 2015 tot en met 2019 zal het gemiddeld energielabel A behaald zijn.

Onder dit kernthema zetten Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Woonstichting Hulst actief in op wonen en zorg, daartoe huisvesten ze verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen in 2020. Voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zijn dit: Stichting 't Huus, Leger des Heils, Stichting Tragel en ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen. Woonstichting Hulst werkt hierbij samen met: Emergis, Tragel Zorg, Zeeuwse Gronden, Juvent en ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen.

Woningaanpassingen in het kader van duurzaam wonen of WMO worden door de corporaties 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 Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of biedt ze woningen aan als opknopwoning.

Statushouders en arbeidsmigranten huisvesten Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Woonstichting Hulst in hun reguliere (leegstaande) huurwoningen. Daarbij zullen we woningen aan deze doelgroepen gespreid toewijzen zodat plaatsing niet leidt tot druk op de leefbaarheid in de kern.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is bereid om in kleine kernen te overwegen te werken met bouwmogelijkheden en -methode van geprefabriceerde en verplaatsbare woningen of andere maatwerkoplossingen. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen denkt daarbij aan het verwezenlijken van Tiny houses op het terrein van het Leger des Heils in de kern Vogelwaarde. Ze ziet dit als een kans om maatwerk te leveren voor kleine kernen.

Kernthema 5: naar een realistische woningbouwproductie.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen komt vanuit haar Wensportefeuille en Kernenstrategie tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 1.061 zelfstandige en 55 onzelfstandige woongelegenheden in de gemeente Hulst in 2020.

Woonstichting Hulst komt vanuit haar beleid en de wijkstrategie tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 1.458 zelfstandige en 150 onzelfstandige woongelegenheden in het werkgebied in 2020.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen herijkt iedere drie jaar haar Wensportefeuille. Eind 2016 hebben ze de laatste herijking gedaan van deze portefeuillestrategie. De resultaten hieruit zijn verwerkt in deze prestatieafspraken en het bijgevoegde bod.

In 2019 herijken we de Wensportefeuille opnieuw. Hierin zijn de laatste ontwikkelingen in beeld gebracht die van invloed zijn op de gewenste woningvoorraad per kern. Hierbij wordt eerst een adviesstrategie berekend op basis van verschillende parameters zoals: energielabel, technische

levensduur, mutatiegraad, leegstand en voorzieningen in de kern. De definitieve strategie wordt uiteindelijk bepaald op basis van de adviesstrategie en de demografische ontwikkelingen rekening houdend met de lokale situatie. Daarnaast laten we door Eiffel een analyse uitvoeren die ingaat op de vraagkant van huurders in de verschillende kernen. Ze doet dit op basis van analyses uit BigData. Hiermee kunnen we de woningbehoefte in de kernen nog beter bepalen. De definitieve strategie wordt op VHE-niveau verwerkt in de actuele StrategischVoorraadBeheer-lijst.

Woonstichting Hulst heeft haar strategisch voorraadbeleid inclusief wijkenstrategie in 2019 herijkt. Woonstichting Hulst beschouwt dit strategisch voorraadbeleid als voortschrijdend beleid. Het strategisch voorraadbeleid en de te nemen maatregelen worden driejaarlijks of indien noodzakelijk jaarlijks geactualiseerd.

De corporaties zullen voorafgaand aan de realisatie van sloop- en/of nieuwbouwprojecten in overleg treden met de gemeente en samen vorm geven aan concrete projecten.

Deze afspraken zijn bekrachtigd op 13 december 2019 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.E.J. Pijcke,

namens Stichting Huurdersbelangen Woongoed Zeeuws-Vlaanderen,
Mw. M. Vermeulen,

namens Bewonersraad Woonstichting Hulst,
Dhr. P.J. Kas.

2 Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen



Prestatieafspraken 2020

Gemeente Hulst

Versiebeheer

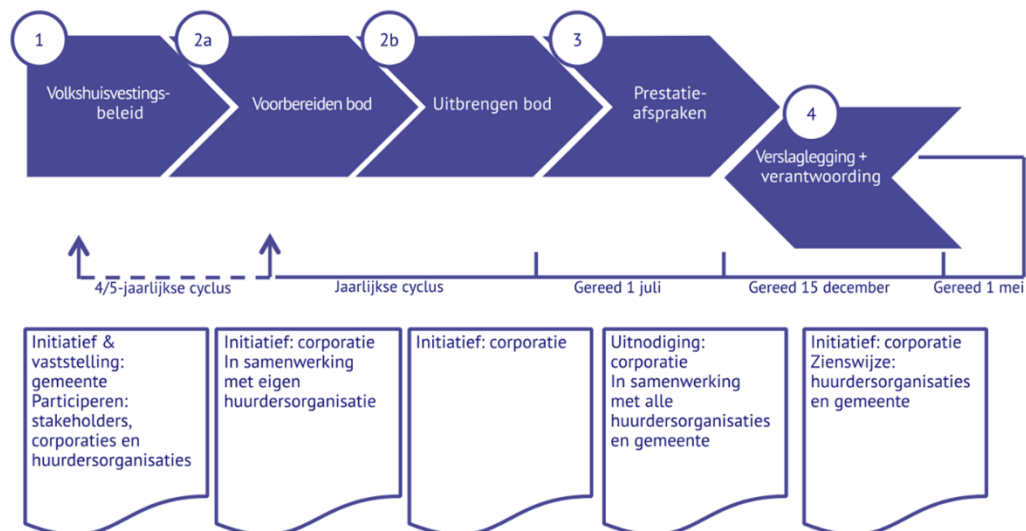
Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	07-05-2019	Initiële versie
0.2	Concept	22-05-2019	Aanpassingen verwerkt n.a.v. eerste ambtelijk overleg gemeente Hulst dd. 09-05-2019.
0.3	Concept	21-06-2019	Aanpassingen verwerkt n.a.v. tweede ambtelijk overleg gemeente Hulst dd. 29-05-2019.
1.0	Definitief	25-06-2019	Definitieve versie.

Inhoud

1	Inleiding.....	4
2	Taakafbakening.....	5
3	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep	1
3.1	Ons woningbezit	1
3.2	Betaalbaarheid	1
3.3	Beschikbaarheid	2
4	Transformatie woningbezit	2
4.1	Verkoop en liberalisatie van woningen	3
4.2	Slopen van woningen.....	4
4.3	Nieuwbouw en aankoop van woningen.....	5
5	Kwaliteit en duurzaamheid van woningen.....	6
5.1	Kwaliteit.....	6
5.2	Asbestsanering	7
5.3	Duurzaamheid.....	7
6	Huisvesting van specifieke doelgroepen	9
6.1	Urgente doelgroepen.....	9
6.2	Wonen en zorg	9
6.3	Arbeidsmigranten	10
7	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	10
7.1	Strategie per kern	10
7.2	Schuldhelpverlening.....	11
7.3	Buurtbemiddeling	11
7.4	Bijzondere doelgroepen.....	12
7.4.1	Verwarde personen.....	12
7.4.2	Kwetsbare jongeren	13
7.5	Sociaal isolement.....	13
7.6	Drugsoverlast	13
8	Financiële kengetallen	13
9	Investeringen.....	14
10	Evaluatie bod	14
11	Strategische prestatieafspraken	14
12	Samenvattend: Bod 2020.....	15

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. Tevens heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen kennis genomen van het door de gemeente Hulst verstrekte rapport 'Fortuna 2016 Zeeland'. In het kader van de prestatieafspraken voor de periode 2020-2024 doet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hierbij een voorstel voor haar bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid. Voor het jaar 2020 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2021-2024 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 2018 t/m 2022 "Middenin de maatschappij".

Daarnaast heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in 2013 haar wensportefeuille opgesteld. In 2016 hebben we de driejaarlijkse herijking van deze strategische wensportefeuille afgerond. 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. In 2019 herijken we de wensportefeuille weer.

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 pagina 7, waarin ook ons duurzaamheidsbeleid is opgenomen.

Het bod is opgebouwd naar de thema's in artikel 39 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De onderstreepte thema's zijn de door de Minister benoemde Prioriteiten Volkshuisvesting¹.

1. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
2. Verkoop en liberalisatie van woningen
3. Nieuwbouw en aankoop van woningen
4. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen (energiezuinige voorraad)
5. Huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder:
 - urgente doelgroepen
 - wonen met zorg en ouderenhuisvesting
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

¹ Brief minister voor Wonen en Rijksdienst, S.A. Blok, dd. 22 juni 2015, betreffende de Prioriteiten volkshuisvesting (kenmerk 2015-0000301642)

Wettelijke kaders woningcorporaties:

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

Strategische documenten Woongood Zeeuws-Vlaanderen

	Ondernemingsplan 2018 - 2022 <i>Midden in de maatschappij</i> <i>Regionale aanpak met lef voor lokaal maatwerk</i>	Wensportefeuille 2016-2030	Plan Duurzaamheid 2015-2020	Kernenstrategie
Totstandkoming	Studie: <ul style="list-style-type: none"> • Omgevingsanalyse • Analyse organisatie • Sectorafspraken Consultatie: <ul style="list-style-type: none"> • Medewerkers • Maatschappelijke Adviesraad • Stichting Huurdersbelangen • Overige stakeholders 	Studie: <ul style="list-style-type: none"> • Woningmarktonderzoeken • Woningmarktanalyses • Onderhoudsstaat woningen • Energielabels woningen • Rigo-rapportage • Big data –analyse Consultatie: <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten • Maatschappelijke Adviesraad • Stichting Huurdersbelangen • Collega corporaties 	<ul style="list-style-type: none"> • Sectorafspraken op gebied van verduurzamen woningen • Ambitie van gemeenten • Wens om op woonlasten te sturen • Consultatie Maatschappelijke Adviesraad en Stichting Huurdersbelangen 	<ul style="list-style-type: none"> • Programma van eisen getoetst bij Maatschappelijke Adviesraad, Stichting Huurdersbelangen, Commissie Wonen (3 gemeenten) en collega corporaties • Bureaustudie • Brainstormsessie medewerkers Consultatie: <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten • Stads- en dorpsraden • Maatschappelijke Adviesraad • Stichting Huurdersbelangen
Status	Vastgesteld door WGZVL 2018	Vastgesteld door WGZVL eind 2016	Vastgesteld door WGZVL begin 2015	Vastgesteld door WGZVL 2016
Inhoud	Beschrijving van de koers die WGZVL wil volgen uitgewerkt in vijf hoofdthema's: <ul style="list-style-type: none"> • Voldoende en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroep • Duurzame woningvoorraad • Grip op woonlasten • Dienstverlening en sociaal beheer • Organisatie en samenwerking 	Per kern op woningniveau bepaald hoe om te gaan met bezit: <ul style="list-style-type: none"> • Door exploiteren • Renoveren • Verkoop • Sloop • Nieuwbouw 	<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"> • Jaarlijks voortgang- en omgevingsanalyse (ontwikkelingen die van invloed zijn op doelstellingen ondernemingsplan) • Jaarlijks vertaling naar jaarplan en jaarbegroting • Na vier jaar nieuw plan opstellen 	<ul style="list-style-type: none"> • Herijking elke drie jaar, start herijking in 2019. • Bij de start van elk project worden de uitgangspunten opnieuw beoordeeld. 	<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 • Actualiseren duurzaamheidsbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeringsafspraken jaarlijks verankeren in de prestatieafspraken met de gemeenten • Herziening kernenstrategie na herijking wensportefeuille, ..

Verankeren in de jaarlijkse 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".

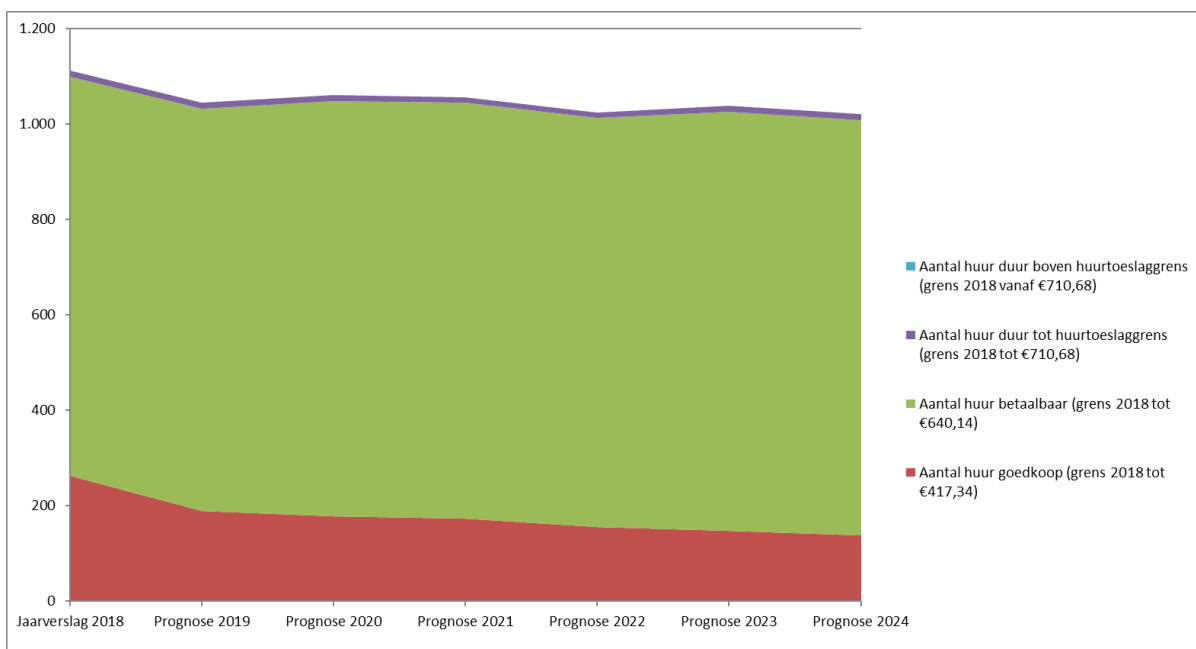
Kernthema 4 wordt aangestipt onder 6.1 Verkoop en liberalisatie van woningen als het gaat over opknappwoningen. Het huisvesten van statushouders en arbeidsmigranten komt terug in hoofdstuk 8.

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 1.112 zelfstandige en 55 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, Graauw) en een 'ketelhuis' (Wilhelminastraat, Vogelwaard).



Figuur 5-1 Huurontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Jaarverslag 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Aantal huur goedkoop (grens 2018 tot €417,34)	262	189	178	173	155	147	137
Aantal huur betaalbaar (grens 2018 tot €640,14)	838	844	871	872	858	879	872
Aantal huur duur tot huurtoeslaggrens (grens 2018 tot €710,68)	12	12	12	12	12	12	12
Aantal huur duur boven huurtoeslaggrens (grens 2018 vanaf €710,68)	0	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal huurwoonegelegenheden per (prognose)jaar	1.112	1.045	1.061	1.057	1.025	1.038	1.021
Aantal onzelfstandige woonegelegenheden	55	55	55	55	55	55	55
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	1.171	1.104	1.120	1.116	1.084	1.097	1.080

Tabel 5-1 Ontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (bron: Jaarverslag 2018 en Dpi 2018)

5.2 Betaalbaarheid

We willen er voor waken dat de woonlasten van onze kwetsbare doelgroepen uit de pas lopen. Daartoe stelden we eind 2015 het huurbeleid op als onderdeel van ons woonlastenbeleid. 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 maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingssysteem. Bij nieuwe verhuringen bieden we de woning aan voor een huurprijs die maximaal 651 euro bedraagt, of 607 euro (prijsspeil 2019) voor woningen die zijn bestemd voor één- of tweepersoonshuishoudens. Daarvan wijken we af als de huurder een inkomen boven de 42.436 Euro (prijsspeil 2019) 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 zittende huurder waardoor het voordeel volledig ten goede komt aan verlaging van de woonlasten. Overige duurzaamheidsmaatregelen zijn ook gratis voor de huurder.

In 2019 gaan we ons huurbeleid herijken. We onderzoeken of we het nog eerlijker kunnen maken voor alle huurders. We overwegen een adviesprijs per woning vast te stellen waarbij gekeken wordt naar de productsterkte, de marktrends en duurzaamheidsmaatregelen van de woning. Deze herijking heeft zowel betrekking op ons streefhuurbeleid als op ons jaarlijkse huurbeleid.

5.3 Beschikbaarheid

Sinds januari 2016 moeten we bij woningtoewijzing voldoen aan de passendheidsnorm. Dit houdt in dat we aan 95 procent van de nieuwe huurders die recht hebben op huurtoeslag, een woning toewijzen met een kale huur tot maximaal de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens ligt op 607 euro of 651 euro (prijsspeil 2019) 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. We maken een deel van onze woningen bereikbaar voor jongeren. Als afgeleide van ons woonlastenbeleid bepalen we hoe we omgaan met de huurprijs van geschikte woningen voor jongeren onder de 23 jaar. Deze huurprijs moet lager liggen dan de kwaliteitskortingsgrens van de huurtoeslag die geldt voor jongeren tot 23 jaar. In 2018 is er onderzoek gedaan naar de demografische ontwikkeling onder de verschillende woondoelgroepen. Ook jongeren en starters behoren hiertoe. Dit is een gezamenlijk onderzoek van de corporaties en de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen, samen met de provincie Zeeland. Dit is uitgevoerd door Rigo. Daarnaast is er door de drie Zeeuws-Vlaamse corporaties onderzoek gedaan naar de woonbehoefte onder jongeren en starters. Dit onderzoek is uitgevoerd door Companen. De uitkomsten hiervan moeten nog besproken worden met de partijen (gemeente en Stichting Huurdersbelangen).

6 Transformatie woningbezit

Woongoed 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.

Iedere drie jaar vindt er een herijking van onze Wensportefeuille plaats. Eind 2016 hebben we de laatste herijking gedaan van deze portefeuillestrategie. De resultaten hieruit zijn verwerkt in dit bod. In 2019 herijken we de Wensportefeuille opnieuw. Hierin zijn de laatste ontwikkelingen in beeld gebracht die van invloed zijn op de gewenste woningvoorraad per kern. Hierbij wordt eerst een adviesstrategie berekend op basis van verschillende parameters zoals: energielabel, technische levensduur, mutatiegraad, leegstand en voorzieningen in de kern. De definitieve strategie wordt uiteindelijk bepaald op basis van de adviesstrategie en de demografische ontwikkelingen rekening houdend met de lokale situatie. Daarnaast laten we door Eiffel een analyse uitvoeren die ingaat op de vraagkant van huurders in de verschillende kernen. Ze doet dit op basis van analyses uit BigData. Hiermee kunnen we de woningbehoefte in de kernen nog beter bepalen. De definitieve strategie wordt op VHE-niveau verwerkt in de actuele StrategischVoorraadBeheer-lijst.

We zullen voorafgaand aan de realisatie van onze sloop- en/of nieuwbouwprojecten in overleg treden met de gemeente en samen vorm geven aan concrete projecten.

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 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. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zal in overleg treden met de gemeente Hulst als ze van plan is een woning aan te bieden als opknopwoning.

Daarnaast beschikt Woongoed 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 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Clinge	4567	1			1	1	2	
Graauw	4569	1				1		1
Heikant	4566		1		1			1
Kloosterzande	4587	1	1	2	2		1	3
Lamswaarde	4586	1						
Nieuw-Namen	4568					1	1	
Ossenisse	4589	2						
St. Jansteen	4564		2		1	1		2
Terhole	4583				1			
Vogelwaarde	4581		1		2			2
Walsoorden	4588	1						
		7	5	2	8	4	4	9

Tabel 6-1 Verkoopwoningen gemeente Hulst

Plaats	postcode	Verslagjaar 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Graauw	4569			2	2	2	2	
Lamswaarde	4586				2			
		0	0	2	4	2	2	0

Tabel 6-2 Verkoopkavels gemeente Hulst

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

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen onthoudt zich in principe van bouwen in de niet-DAEB categorie. 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.

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 in principe niet vergroot. Met de gemeente maken we afspraken over gronden die door sloop

vrij komen. We maken hiertoe, voorafgaand aan de sloop, per locatie maatwerkafspraken met de gemeente.

Kern	Verslagjaar 2018	Overloop 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Clinge - Klinkerstraat	2							
Clinge - Vermeerplein			4					
Clinge - Rembrandtstraat				8				
Heikant - Wildelandenstraat				4				
Heikant							8	
Kloosterzande - Beatrixstraat		9						
Kloosterzande						16		
Lamswaarde - Dreef			4					
Nieuw Namen - Reijnaertstraat		4						
Nieuw Namen - Nobelplein			12					
Sint Jansteen - Puttingstraat		14						
Sint Jansteen - Henri Dunantstr.			12					
Sint Jansteen - Geslechtendijk			16					
Sint Jansteen								8
Terhole - Hoofstraat			5					
Vogelwaarde - Elzenstraat			12					
Vogelwaarde						12		
Totaal aantal sloop	2	27	65	12		28	8	8

Tabel 6-3 Aantal te slopen woningen per kern (prognose vanuit Dpi 2018)

6.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen

In de periode van 2020 t/m 2024 verwachten we 59 nieuwe woningen op te leveren. Het gaat daarbij voornamelijk om vervangende nieuwbouw van huurwoningen. Waar we nieuw bouwen zal dit in basis levensloopbestendig, energieneutraal en gasloos zijn. Hierbij een overzicht van de nieuwbouwprojecten:

Nieuwbouw projecten	Verslagjaar 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Clinge - Vermeerplein			4				
Clinge - Rembrandtstraat				4			
Kloosterzande Antonius	18						
Kloosterzande Hof te Zandeplein						25	
Nieuw-Namen - Nobelplein			6				
St. Jansteen Van Hovenstraat		30					
Sint Jansteen - Henri Dunantstr.			10				
Sint Jansteen - Geslechtendijk			10				
	18	30	30	4		25	

Tabel 6-4 Nieuwbouw projecten en aantal nieuwbouwwoningen (prognose vanuit Dpi 2018)

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is bereid om in kleine kernen te overwegen te werken met bouwmogelijkheden en -methoden van geprefabriceerde en verplaatsbare woningen of andere maatwerkoplossingen. We denken daarbij aan het verwezenlijken van Tiny houses op het terrein van het Leger des Heils in de kern Vogelwaarde. 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 voor de periode 2020 t/m 2024 geen aankoop van woningen om onze projecten te realiseren.

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 basishoogte en hanteren daarom de basiskwaliteit voor bestaande bouw en nieuwbouw als vertrekpunt.

De basiskwaliteit voor nieuwbouw legden we in 2018 vast in een geactualiseerd programma van eisen (PvE) wat in december 2018 gereed was². Voor nieuwbouw hanteren we minimaal de wettelijke eisen.

De gewenste basiskwaliteit voor bestaande bouw is verwerkt in een programma van eisen voor onderhoud³. Deze PVE hanteren we om onze bestaande woningen, die worden doorgeëxploiteerd, te brengen naar het gewenste kwaliteitsniveau bij onderhoud.

Voor de verbetering van ons bestaande bezit stellen wij een meerjarenonderhouds- en investeringsbegroting op. Om deze zo reëel mogelijk op te stellen en de juiste prioriteiten te kunnen stellen, inspecteren we vooraf de bestaande voorraad. Dit is het vertrekpunt voor de onderhoudsbegroting.

In de woonvisie van de gemeente wordt onder kernthema 2, aanpak bestaande particuliere woningvoorraad, als instrument gesproken over een inkoopregeling van een onderhoudspakket dat wordt aangeboden door corporaties. Door de Woningwet zijn we echter hierin beperkt tot het onderhoud aan onze huurwoningen. We mogen geen onderhoud doen aan woningen van particulieren.

We verdelen het onderhoud in drie categorieën:

Dagelijks onderhoud Deze kosten bestaan uit mutatieonderhoud, reparatieverzoeken, buitenschilderwerk, contractonderhoud en kort cyclisch (< 15 jaar) planmatig onderhoud.

Groot onderhoud Deze kosten bestaan uit het planmatig onderhoud lang cyclisch > 15 jaar, o.a. cv-ketels, gevels, aanrechten, dakramen, kozijnen, deuren en liftinstallaties.

Renovatie (in het kader van strategisch voorraadbeheer) De renovaties zijn gericht op het kwalitatief verbeteren van de woning op de aspecten brandveiligheid, inbraakwerendheid, toegankelijkheid, comfort-verbetering en warmte-isolatie.

² Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "PVE nieuwbouw 2018 definitief".

³ Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "Pve onderhoud Eengezins-HAT-senioren-levensloopbestendige woningen en zorggeschikte huurappartementen-2018".

Onderhoud (x 1.000 Euro)	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
Dagelijks onderhoud	633	549	571	561	568	582
Groot onderhoud	517	473	1.016	654	460	646
Renovatie*	668	414	1.230	351	81	218
Totaal	1.818	1.436	2.817	1.566	1.109	1.446

* kosten en investeringen

Tabel 7-1 Onderhoud woningbezit in gemeente Hulst (prognose vanuit Dpi 2018)

7.2 Asbestsanering

Bij renovatie of sloop is Woongoed Zeeuws-Vlaanderen verantwoordelijk voor het asbestverwijderingsproces en het voeren van de regie. Als we werkzaamheden uitvoeren en het vermoeden bestaat dat er asbest aanwezig is, dan is een asbestinventarisatie verplicht. Een asbestinventarisatie moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf. Op basis van de inventarisatie doet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een sloopmelding, die de gemeente beoordeelt. Als er asbest wordt aangetroffen dat direct risico voor bewoners kan opleveren, moet dit direct gesaneerd worden. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zal voor elke risicoklasse een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf inschakelen voor verwijdering

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen houdt zich altijd aan de vigerende wetgeving en probeert altijd te voorkomen dat risico's ontstaan voor mens en milieu. Er wordt toegezien op handhaving van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Het streven is om in 2019 een asbestveilig bezit (geen risico voor de huurder aanwezig) te hebben. Bij aankomende renovaties worden de woningen asbestveilig gemaakt.

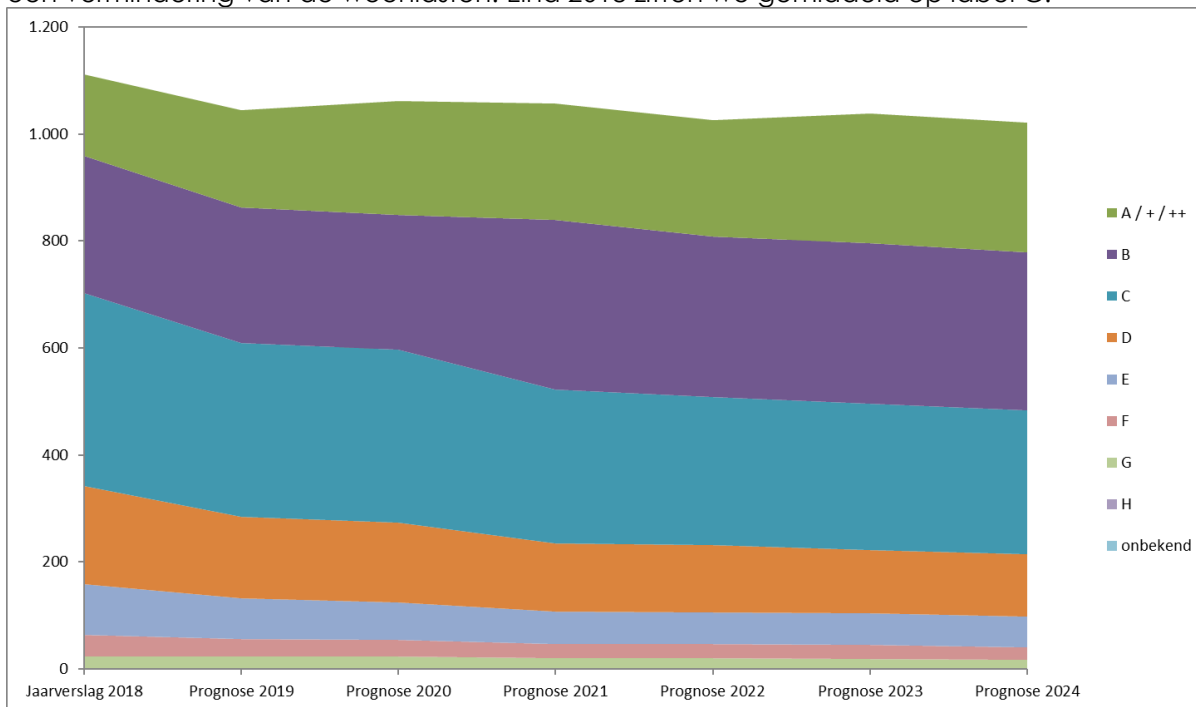
De gemeente zal in het kader van asbestverwijderingsregistratie online- en startmeldingen verwerken vanuit het Landelijk Asbest Volg Systeem. Het asbestdossier is daarmee voor alle ketenpartijen beschikbaar en verplicht te gebruiken gedurende de gehele sanering.

7.3 Duurzaamheid

In 2014 heeft Woongoed 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 Woongoed 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.

Begin 2019 zijn we gestart met het in kaart brengen welke duurzaamheidsmaatregelen we nog verantwoord kunnen doorvoeren bij op termijn te slopen of te verkopen woningen. Deze woningen worden op dit moment verhuurd en de zittende huurders krijgen door het aanbrengen van deze maatregelen een voordeel in hun woonlasten. Het tweede half jaar van 2019 beginnen we met het aanbrengen van de maatregelen.

Het aanbrengen van de extra energiebesparende maatregelen leidt niet tot een huurverhoging voor onze huurders. Zodoende komt het voordeel volledig ten goede aan een vermindering van de woonlasten. Eind 2018 zitten we gemiddeld op label C.



Figuur 7-1 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Jaarverslag 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024
A / + / ++	153	183	213	217	217	242	242
B	257	252	251	318	300	300	296
C	360	325	323	287	277	273	268
D	184	153	150	128	126	119	117
E	94	76	69	60	59	59	57
F	40	32	31	27	26	26	24
G	24	24	24	20	20	19	17
H	0	0	0	0	0	0	0
onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal naar energielabels per (prognose)jaar	1.112	1.045	1.061	1.057	1.025	1.038	1.021

Tabel 7-2 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (op basis van Dpi 2018; hierbij is het effect van het plaatsen van zonnepanelen niet meegenomen)

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen vindt het belangrijk het verschil in energetische kwaliteit tussen nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad te beperken. Enerzijds vanwege de verhuurbaarheid van bestaande woningen. Anderzijds vanwege een oplopend verschil in woonlasten tussen nieuwbouw en bestaande woningen.

Bij grondgebonden nieuwbouw gaat Woongoed Zeeuws-Vlaanderen uit van energieneutrale woningen die gasloos zijn. Waar mogelijk en zinvol worden experimenten gedaan met nieuwe technieken. Belangrijk is deze zorgvuldig te selecteren en vervolgens de praktijkervaringen te monitoren en evalueren.

De corporatie heeft de ambitie om ook na 2020 verder te verduurzamen. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen verkent daartoe in de periode van haar bestaande beleidsplan (2015-2020) de mogelijkheden om haar woningvoorraad na 2020 verdergaand te verduurzamen.

8 Huisvesting van specifieke doelgroepen

8.1 Urgente doelgroepen

Volgens de Huisvestingswet behoren tot de urgent woningzoekende: statushouders die voor het eerst een woning zoeken, mantelzorgverleners, mantelzorgontvangers en personen die in een blijf-van-mijn-lijf-huis verblijven.

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. Waar nodig wordt in overleg met de gemeente maatwerk geleverd.

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 mogelijkerwijs voorzieningen 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. We constateren dat huurders langer thuis blijven wonen. Dat geldt ook voor bijzondere doelgroepen met een zorgvraag, zoals mensen met een beperking. Hoewel wij enkel verantwoordelijk zijn voor de huisvesting, is de koppeling met de levering van zorg- en welzijnsdiensten noodzakelijk om mogelijk te maken dat mensen ook werkelijk langer thuis kunnen blijven wonen. Regelmatig overleggen we met de verschillende zorgleveranciers in de regio, over onderwerpen als huisvestingsbehoefte en de gevolgen van scheiden van wonen en zorg voor zowel de bestaande complexen als nieuwe ontwikkelingen.

Daarnaast zetten wij ons in voor het huisvesten van andere (kwetsbare) doelgroepen. Zoals (ex)psychiatrische patiënten, dak- en thuislozen en jongeren uit de jeugdhulpverlening. Ook voor het huisvesten van deze doelgroepen werken we nauw samen met partijen op het gebied van zorg en welzijn.

Op dit punt is vroegtijdige afstemming met de gemeente noodzakelijk als het gaat om nieuwe aanbieders of uitbreiding van voorzieningen. Dit heeft namelijk financiële gevolgen voor de gemeente.

De gemeente gaat gezamenlijk met alle betrokken partners een woonzorgvisie voor de lange termijn opstellen. Hierbij zullen Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Woonstichting Hulst participeren.

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 thuislozen	Het leger des Heils huurt een woningen in Vogelwaarde.
Stichting Tragel	Mensen met een verstandelijke beperking	Tragel huurt panden in Sint Jansteen en Clinge.
ZorgSaam Zorggroep ZVL	Ouderenzorg	Zorggroep ZVL huurt een pand in Sint Jansteen voor intramuraal verzorging van haar cliënten.

In de toekomst staat voor realisatie in 2019 gepland:

Project	Sint Jansteen – Rabobankterrein
Inhoud	Sloop voormalig bankgebouw + nieuwbouw van 30 zorgappartementen
Sloop	2012
Startbouw	2018
Oplevering	2019
Bijzonderheden	12 appartementen zijn bestemd voor senioren, 18 appartementen voor cliënten van Tragel. ZorgSaam en Tragel leveren de zorg

Woningaanpassingen in het kader van duurzaam wonen, 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 als de huurder en corporatie niet tot een oplossing komen, kan de huurder doorverwezen worden naar de gemeente om een beroep te doen in het kader van de Wmo.

8.3 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zullen regulier worden gehuisvest. Daarbij zullen we woningen aan deze doelgroep gespreid toewijzen zodat plaatsing niet zal leiden tot druk op de leefbaarheid in de kern.

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 2019 worden de projecten voor 2020 benoemd.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen vindt het belangrijk dat de woonwijken er verzorgd uitzien en niet verpauperen. In samenspraak met de gemeente komen we tot invulling van onze slooplocaties.

Daar waar we nieuwbouwprojecten realiseren investeren we in tuinafscheidingen, paden en overhoeken.

In het kader van leefbaarheid voorzien we volgende uitgaven:

	Verslagjaar 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023
Leefbaarheidsfonds	20.007	10.000	10.220	10.435	10.643	10.856
Leefbaarheid wijken	65.236	72.500	74.095	75.651	77.164	78.707
Buurtbemiddeling	82.581	60.000	61.320	62.608	63.860	65.137
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	497.501	500.000	514.000	527.364	540.548	554.062
	665.325	642.500	659.635	676.057	692.215	708.762

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

9.2 Schuldhelpverlening

De huurbetalingen vormen een belangrijke voorwaarde voor onze continuïteit. Door huurders persoonlijk te benaderen, proberen we de achterstanden te minimaliseren. Na één maand huurachterstand nemen we telefonisch contact op met de huurder. Er is één medewerker huurincasso aangesteld die mensen bij betalingsproblemen adviseert met budgetbeheer. Als na twee maanden achterstand de huurder nog niet heeft betaald dan gaat deze medewerker langs bij de huurder. Na drie maanden achterstand wordt er een deurwaarder ingeschakeld. Met deze extra inspanning van het team Huurincasso streven we ernaar het aantal ontruiming te houden. De samenwerking met de gemeente hierin is in 2018 bekrachtigd in een door partijen ondertekend convenant.

9.3 Buurtbemiddeling

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen draagt financieel bij aan het project Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een initiatief van de politie, de gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis, Clavis, Woonstichting Hulst en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen om te bemiddelen bij overlast-situaties. Onze wijkbeheerders hebben hierbij een signalerende taak. In 2018 betaalden we hiervoor 8.500 Euro aan de gemeente Hulst.

9.4 Bijzondere doelgroepen

We krijgen als corporatie steeds meer te maken met complexe overlastzaken. Dit heeft te maken met een stijgend aantal zaken waar psychische kwetsbaarheid in het spel is (verwarde personen) en de plaatsing van kwetsbare jongeren.

9.4.1 Verwarde personen

Woningcorporaties, zorgorganisaties, politie, buurtbemiddeling en andere partijen in Zeeuws-Vlaanderen melden dat meer mensen zich vreemd of verward gedragen. De verwachting is dat deze trend zich, als gevolg van overheidsbeleid, verder zal doorzetten. Het zet de leefbaarheid in de wijken onder druk. De omwonenden ervaren overlast en het lijkt soms haast onmogelijk om tot een goede oplossing te komen. Ook al doen alle betrokken partijen veel moeite om de problemen op te lossen.

Regelmatig hebben we overleg met onze ketenpartners over verwarde personen die een woning van ons huren. In de praktijk blijkt dat instanties en partners vaak een eigen aanpak hanteren. Doordat niemand de regiefunctie neemt, wordt er niet effectief of laat opgetreden.

Daartoe is door de gemeenten een plan "Buiten de lijnen, Integraal persoonsgerichte aanpak voor mensen in een sociaal-maatschappelijk kwetsbare positie" opgesteld. Dit plan geeft richting aan de aanpak voor personen met verward gedrag en de bredere doelgroep kwetsbare personen die door omstandigheden in een sociaal-maatschappelijk kwetsbare positie terecht zijn gekomen. De lokale regiefunctie van de aanpak ligt hierbij bij de gemeente.

In het plan van aanpak worden de lijnen beschreven die de drie gemeenten willen gaan volgen. Het plan is reeds vastgesteld door de gemeenteraden van Terneuzen en Hulst en wordt in juni 2019 behandeld door de gemeenteraad van Sluis. Het vergt nader onderzoek om te weten of alle in het plan genoemde voorstellen haalbaar zijn. Dat onderzoek willen ze samen met de ketenpartners doen. De corporaties geven hieraan hun volledige medewerking. Daarna wordt dit uitgewerkt in een uitvoeringsagenda, waarbij tevens een planning voor deze opgaven wordt opgenomen.

In juli 2019 wordt het Actieprogramma 'Weer thuis' opgestart. In de regio Zeeuws-Vlaanderen worden door de gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen afspraken gemaakt over de uitstroom van personen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen die toe zijn aan zelfstandig wonen. Het Actieprogramma is tot stand gekomen in samenwerking met Aedes, VNG, Federatie Opvang en mede namens RIBW Alliantie, GGZ Nederland en Leger des Heils. Het Actieprogramma en het Plan van Aanpak zijn opgesteld om het probleem van het gebrek aan uitstroom uit Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW), aan te pakken.

Een belangrijke randvoorwaarde om (begeleid) zelfstandig thuis te kunnen wonen is de beschikbaarheid en toegankelijkheid van de dienstverlening (bijvoorbeeld hulp bij financiën, schuldhulpverlening, arbeidsmatige dagbesteding en dergelijke). Een integrale aanpak is daarom noodzakelijk. Het actieprogramma sluit aan op de notitie "Buiten de Lijnen" van de Zeeuws-Vlaamse gemeenten.

9.4.2 Kwetsbare jongeren

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voorziet de huisvesting van jongeren die vanuit een begeleid wonen project doorstromen naar zelfstandig wonen. Om te vermijden dat er jongeren geplaatst worden zonder begeleiding of die weigeren om nog begeleiding te accepteren, deze jongeren komen bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen alleen in aanmerking voor woonruimte in combinatie met een zgn. driehoekscontract. Hierbij is het wenselijk dat de regie bij de gemeente komt te liggen, die dit vervolgens vastlegt in afspraken met de zorginstanties. Daartoe zullen de corporaties in gesprek gaan met de gemeente.

9.5 Sociaal isolement

Steeds meer mensen in onze maatschappij komen in een sociaal isolement terecht. Ook onder huurders zien wij dit terug. Ouderen wonen langer zelfstandig en komen door bezuinigingen in de zorg vaker in een sociaal isolement terecht. Maar dit isolement geldt ook voor de maatschappij in het algemeen die steeds individualistischer wordt. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen neemt deel aan initiatieven die door welzijnsorganisaties worden opgezet om sociaal isolement tegen te gaan. Daar waar medewerkers, die in de wijk werken, constateren dat mensen vereenzamen zullen wij die huurders, met hun instemming, doorverwijzen naar Hulst voor Elkaar.

9.6 Drugsoverlast

Huurders van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen ervaren steeds meer overlast door drugshandel in kernen van de gemeente Hulst. Dit leidt tot een gevoelde onveiligheid met name onder oudere huurders. Huurders doen waarnemingen van (vermoedelijke) drugshandel. Ze ondervinden een drempel om hiervan melding te maken bij de politie. Als huurders zich wenden tot Woongoed Zeeuws-Vlaanderen met een melding, leiden wij ze door naar de politie. Naast onze huurders ondervinden ook overige bewoners in de kernen deze overlast. Deze signalen krijgen wij door in overleggen met dorps- en stadsraden. We willen komen tot een gezamenlijke aanpak met de gemeente Hulst om te verkennen welke rol wij hierin kunnen vervullen waarbij de drempel om te melden wordt weggenomen.

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. marktwaarde
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. marktwaarde

Met deze normen houden we voor zowel de korte als de lange termijn een gezonde financiële positie. Omdat we een gezonde uitgangspositie hebben, laten deze normen ook

nog voldoende ruimte voor onze voorziene investeringen. In een schematisch overzicht is de ontwikkeling van deze normen als volgt:

Indicator	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Solvabiliteit	77%	79%	76%	76%	77%	77%
Operationele kasstroom (inclusief 2% aflossingsfictie)	0,870 mln. euro	6,420 mln. euro	5,450 mln. euro	6,350 mln. euro	7,615 mln. euro	9,340 mln. euro
ICR (Interest-coverage ratio)	1,73	3,41	3,48	3,67	3,89	4,53
Loan to Value	20%	20%	22%	23%	22%	23%

De Woningwet 2015 verplicht corporaties om hun vastgoed te waarderen op basis van 'marktwaarde in verhuurde staat'. Dat betekent dat de waarde van het vastgoed vanaf 2015 hoger gewaardeerd wordt dan in de jaren daarvoor.

Financiële sturing, bijvoorbeeld in de wensportefeuille, vindt bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 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 Evaluatie bod

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de gemeente Hulst door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Voor het jaar 2020 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2021-2024 is het voorstel globaler. Een evaluatie van het voorliggende bod zal plaatsvinden in het voorjaar van 2021. Voor het opstellen van het bod voor het jaar 2022. Deze evaluatie zullen we beschikbaar stellen aan de gemeente Hulst en aan onze huurdersorganisatie, Stichting Huurdersbelangen.

13 Strategische prestatieafspraken

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de gemeente Hulst door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. We zien dit bod als basis om te komen tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken. De jaarlijkse uitvoeringsgerichte prestatieafspraken vallen binnen de kaders van de overeenkomst Strategische prestatieafspraken Hulst 2015-2020. De strategische prestatieafspraken lopen tot en met 31 december 2020. In 2020 zullen de woningcorporaties en de gemeente Hulst komen tot nieuwe strategische prestatieafspraken.

14 Samenvattend: Bod 2020

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 2020.

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Daar doen wij het bod dat we in 2020 in de gemeente Hulst in bezit hebben 1.061 zelfstandige wooneenheden t.o.v. 1.045 in 2019. Het totaal aantal woningen neemt met 16 stuks toe. 2 woningen staan gepland om te verkopen in 2020, 12 woningen gaan we slopen, 30 woningen gaan we nieuw bouwen. Hierbij blijft ons woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor onze doelgroep. Daarnaast staat voor 2020 de verkoop van 2 kavels begroot.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid hebben we een totaal voorzien voor 2020 van 659.635 Euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen.

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

We voorzien geen aankoop van particuliere woningen in 2020.

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

Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

We investeren in 2020 1,4 miljoen Euro in de kwaliteit van onze woningvoorraad in de gemeente Hulst. 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. Eind 2018 was dit label C.

Onder dit kernthema zetten we actief in op wonen en zorg, daartoe huisvesten we verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen in 2020. Dit zijn Stichting 't Huus, Leger des Heils, Stichting Tragel en ZorgSaam Zorggroep ZVL. In 2019 realiseren we zorgappartementen op het Rabobankterrein te Sint Jansteen.

Woningaanpassingen in het kader van duurzaam wonen of 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 opknopwoning.

Statushouders en arbeidsmigranten huisvesten we in onze reguliere (leegstaande) huurwoningen.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is bereid om in kleine kernen te overwegen te werken met bouwmogelijkheden en -methode van geprefabriceerde en verplaatsbare woningen of andere maatwerkoplossingen. We denken daarbij aan het verwezenlijken van Tiny houses op het terrein van het Leger des Heils in de kern Vogelwaard. Dit is een kans om maatwerk te leveren voor kleine kernen.

Arbeidsmigranten zullen regulier worden gehuisvest. Daarbij zullen we woningen aan deze doelgroep gespreid toewijzen zodat plaatsing niet zal leiden tot druk op de leefbaarheid in de kern.

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 1.061 zelfstandige en 55 onzelfstandige woonegelegenheden in de gemeente Hulst in 2020.

Iedere drie jaar vindt er een herijking van onze Wensportefeuille plaats. Eind 2016 hebben we de laatste herijking gedaan van deze portefeuillestrategie. De resultaten hieruit zijn verwerkt in dit bod. In 2019 herijken we de Wensportefeuille opnieuw. Hierin zijn de laatste ontwikkelingen in beeld gebracht die van invloed zijn op de gewenste woningvoorraad per kern. Hierbij wordt eerst een adviesstrategie berekend op basis van verschillende parameters zoals: energielabel, technische levensduur, mutatiegraad, leegstand en voorzieningen in de kern. De definitieve strategie wordt uiteindelijk bepaald op basis van de adviesstrategie en de demografische ontwikkelingen rekening houdend met de lokale situatie. Daarnaast laten we door Eiffel een analyse uitvoeren die ingaat op de vraagkant van huurders in de verschillende kernen. Ze doet dit op basis van analyses uit BigData. Hiermee kunnen we de woningbehoefte in de kernen nog beter bepalen. De definitieve strategie wordt op VHE-niveau verwerkt in de actuele StrategischVoorraadBeheer-lijst.

We zullen voorafgaand aan de realisatie van onze sloop- en/of nieuwbouwprojecten in overleg treden met de gemeente en samen vorm geven aan concrete projecten.

