



2023 Prestatieafspraken

Gemeente Hulst

Versiebeheer

Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	31-10-2022	Initiële versie
0.2	Concept	28-11-2022	Opmerkingen verwerkt n.a.v. ambtelijk overleg dd. 15-11-2022.
1.0	Definitief	07-12-2022	Definitieve versie



Inhoud

1	Prestatieafspraken 2023.....	4
2	Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.....	9
3	Bijlage: Bod Woonstichting Hulst	37

1 Prestatieafspraken 2023

Op 29 juni 2022 hebben Woonstichting Hulst en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen het bod op de woonvisie van de gemeente Hulst aangeboden met daarin hun voorgenomen bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Hulst. Daarbij nodigden zij hun huurdersorganisaties en de gemeente Hulst uit om in overleg te treden om afspraken te maken over de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in het kalenderjaar 2023. Dit heeft geleid tot de volgende uitvoeringsgerichte prestatieafspraken:

Kernthema 1:

Herstructurering van woning en woonomgeving

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2023 in de gemeente Hulst 1.046 zelfstandige woonegelegenheden t.o.v. 1.021 in 2022. Het totaal aantal woningen neemt met 21 stuks toe. 8 woningen staan gepland om te verkopen in 2023 en 29 woningen gaan we nieuw bouwen. Hierbij blijft het woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor onze doelgroep. Daarnaast staat voor 2023 de verkoop van 2 kavels begroot.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een totaal voorzien voor 2023 van 455.000 euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen.

	Prognose 2023
Leefbaarheid in de wijken	88.500
Buurtbemiddeling	61.000
Veiligheid in de wijken	1.500
Wijkbeheerders + medewerker Huurincasso	304.000

Totaal	455.000

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

Woonstichting Hulst heeft in 2023 in de gemeente Hulst 1.407 zelfstandige woonegelegenheden t.o.v. 1.411 in 2022. Dit betekent dat het aantal zelfstandig woonegelegenheden daalt in 2023 ten opzichte van 2022. Er staan 18 woningen gepland om te slopen in 2023. Er staan 10 woningen gepland voor verkoop en 2 woningen voor aankoop. Aan nieuwbouw worden naar verwachting 22 woningen opgeleverd. Door lage huurverhogingen en efficiënte bedrijfsvoering blijft ons woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor de beoogde doelgroep.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid hebben we een totaal voorzien voor 2023 van € 153.550 aan uitgaven voor het werkgebied van Woonstichting Hulst.

	Prognose 2023
Leefbaarheidsfonds	10.883
Welzijnsactiviteiten	15.484
Leerproject wonen	4.955
Huurderving ontmoetingsruimte	30.441
Buurtbemiddeling	8.929
Opzichters en woonconsulent	82.858

Totaal	153.550

Woondeal 2022-2030

In de Zeeuwse Woondeal zijn afspraken gemaakt tussen Rijk en provincie. Gemeenten, provincie en woningcorporaties zijn betrokken bij een doorvertaling naar een subregionale woondeal voor woonregio Zeeuws-Vlaanderen. Hierin wordt aangegeven waar we ons voor gaan inzetten om te realiseren in de periode tot en met 2030. Het gaat dan om het aantal bruto nieuw te bouwen woningen. Dit wordt begin 2023 definitief vastgelegd. Bij de realisatie van de Woondeal gaan de woningcorporaties ervan uit dat de gemeente, volgens haar inzichten, aangeeft welke aantallen aan sociale huurwoningen in welke kernen moeten komen.

Kernthema 2:

Aanpak bestaande particuliere woningvoorraad

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voorziet voor de periode 2023 t/m 2027 de aankoop van 3 particuliere woningen in St. Jansteen.

Woonstichting Hulst voorziet voor de periode 2023 t/m 2027 de aankoop van 2 particuliere woningen per jaar. 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 bouwmogelijkheden.

Woningcorporaties mogen conform de Woningwet geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen.

Kernthema 3:

Kwaliteit staat voorop

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen investeert in 2023 1,9 miljoen euro in de kwaliteit van onze woningvoorraad in de gemeente Hulst. Daarnaast investeert de corporatie in het verduurzamen van haar bezit.

Het woningbezit van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft gemiddeld energielabel B. In de strategische wensportefeuille is het plan van aanpak beschreven om het woningbezit verdergaand te verduurzamen. Daarbij is het einddoel een CO₂-neutraal woningbezit in 2050. Om deze ambitieuze doelstelling te kunnen behalen, heeft de corporatie een aantal tussendoelen gesteld. Zoals de doelstelling om gemiddeld label A te behalen in 2030 (gelijk aan 49 procent CO₂-besparing ten opzichte van 1990 vanuit het Klimaatakkoord).

In 2023 start Woongoed Zeeuws-Vlaanderen met het complexmatig verduurzamen van haar bestaande woningen. Daarbij worden SVB/renovatie, planmatig onderhoud en verduurzamingsmaatregelen tegelijk uitgevoerd. Het doel is om de woningen gasloos te

maken. In 2023 staan in heel Zeeuws-Vlaanderen 157 woningen gepland om zo aan te pakken, daarvan staan er 10 in de gemeente Hulst. Nieuwbouwwoningen zijn gasloos en worden minimaal volgens de BENG-norm gebouwd. Met al deze maatregelen kan Woongoed ZVL haar doelstelling voor 2030 behalen.

Woonstichting Hulst investeert in 2023 2,083 miljoen euro in de kwaliteit van onze woningvoorraad in Hulst. In 2023 zijn er inspanningen voorzien in duurzaamheid, namelijk in het kader om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Het aanbrengen van deze extra energiebesparende maatregelen leidt niet tot een huurverhoging voor onze huurders. Zodoende komt het voordeel volledig ten goede aan een vermindering van de woonlasten.

Het woningbezit van Woonstichting Hulst heeft gemiddeld energielabel A.

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 2023. Dit zijn Emergis, Juvent, Stichting Verderwespje, Stichting 't Huus, Leger des Heils, Stichting Tragel, Zeeuwse Gronden en ZorgSaam Zorggroep ZVL.

Woningaanpassingen in het kader van duurzaam wonen of WMO lopen via de corporatie.

Kernthema 4: **Kansen grijpen**

Met het aanbieden van het 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 wijziging 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 bieden we woningen aan als opknapwoning.

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. Dit is een kans om maatwerk te leveren voor kleine kernen.

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

Echter omdat er steeds meer druk komt door de vraag om bijzondere doelgroepen te huisvesten gaan we komend jaar met de gemeente in gesprek om te komen tot een flexibele schil. Het doel is om de sociale woningvoorraad uit te breiden zodat de druk die nu ontstaat op wachtlijsten, door deze doelgroepen, kan worden opgevangen. Daarbij hebben de woningcorporaties primair de voorkeur om de voorraad uit te breiden met permanente nieuwbouwwoningen, secundair met flexibele nieuwbouwwoningen die op termijn een permanent karakter krijgen en tertiair flexibele nieuwbouwwoningen die tijdelijk op een locatie staan.

Kernthema 5:

Naar een realistische woningbouwproductie

Vanuit de strategische wensportefeuille en kernenstrategie komt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 1.046 zelfstandige en 55 onzelfstandige woonegelegenheden in de gemeente Hulst in 2023.

Woongoed ZVL heeft in 2020 haar wensportefeuille herijkt. De wensportefeuille geeft een doorkijk tot 2035, wat de gewenste voorraad is van het woningbestand per kern rekening houdend met de veranderende demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen bepaalt de gewenste voorraad op basis van demografische prognoses, opgesteld door RIGO, interne gegevens en data-inzichten door Eiffel (op basis van Big Data). Tevens is input opgehaald bij stakeholders.

Vanuit het beleid en de wijkstrategie komt Woonstichting Hulst tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 1.407 zelfstandige en 151 onzelfstandige woonegelegenheden in de kern Hulst in 2023.

Woonstichting Hulst heeft haar Strategisch Voorraadbeleid inclusief wijkenstrategie in 2021 herijkt. Hierin zijn de laatste ontwikkelingen in beeld gebracht die van invloed zijn op de gewenste woningvoorraad per wijk. Hierbij worden verschillende parameters zoals: energielabel, technische levensduur, mutatiegraad, leegstand en leefbaarheid per wijk uitgewerkt.

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.

Strategische prestatieafspraken

De woningcorporaties, hun huurdersorganisaties en de gemeente Hulst streven ernaar in 2023 een traject te starten om tot nieuwe strategische prestatieafspraken te komen waarin ook de regionale woonvisie en de regionale woonzorgvisie worden meegenomen. Hieraan gekoppeld wordt een uitvoeringsagenda opgenomen die vervolgens gezien kan worden als het activiteitenoverzicht (ook bod genoemd).



Deze afspraken zijn bekrachtigd op 12 december 2022 in Hulst.

I. Jense- van Haarst, burgemeester
Gemeente Hulst

R.J.A van Dijk, directeur/bestuurder
Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

J.E.J. Pijcke, directeur/bestuurder
Woonstichting Hulst

M. Vermeulen,
Namens Stichting Huurdersbelangen
Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

S. de Maat
Namens Bewonersraad Woonstichting Hulst



2 Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen



Bod 2023 Woonvisie

Gemeente Hulst

Versiebeheer

Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	18-05-2022	Initiële versie.
0.2	Concept	08-06-2022	Opmerkingen ambtelijk overleg dd. 31-05-2022 verwerkt.
0.3	Concept	14-06-2022	Opmerkingen ambtelijk overleg dd. 14-06-2022 verwerkt.
1.0	Definitief	28-06-2022	Definitieve versie.



Inhoud

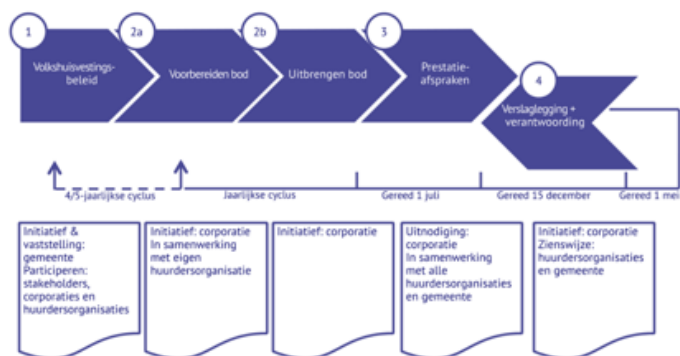
1	Inleiding	5
2	Taakafbakening	6
3	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep.....	10
3.1	Ons woningbezit	10
3.2	Betaalbaarheid	10
3.3	Beschikbaarheid.....	11
3.3.1	Huisvesting jongeren/starters	11
3.3.2	Wachlijst	12
3.3.3	Studenten - garantieregeling	12
3.3.4	Leerkrachten	12
4	Transformatie woningbezit	12
4.1	Verkoop en liberalisatie van woningen	13
4.2	Slopen van woningen	14
4.2.1	Bouwcontingenten	14
4.3	Nieuwbouw en aankoop van woningen	15
4.3.1	Versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen	15
5	Kwaliteit en duurzaamheid van woningen	16
5.1	Kwaliteit	16
5.2	Asbestsanering.....	17
5.3	Duurzaamheid	17
6	Huisvesting van specifieke doelgroepen	19
6.1	Urgente doelgroepen	19
6.1.1	Statushouders	19
6.2	Wonen en zorg	20
6.3	Arbeidsmigranten.....	21
7	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.....	21
7.1	Strategie per kern	21
7.2	Schuldhelpverlening.....	22
7.3	Buurtbemiddeling	22
7.4	Bijzondere doelgroepen.....	22
7.4.1	Verwarde personen	22
7.4.2	Actieprogramma Weer Thuis	23
7.4.3	Skoeve Huse.....	23
7.5	Sociaal isolement	23
8	Financiële kengetallen	24
9	Investerings.....	24
10	Ontwikkelingen vanuit het Rijk.....	24



11	Evaluatie bod	25
12	Strategische prestatieafspraken	25
13	Samenvattend: Bod 2023.....	25

1 Inleiding

In dit document beschrijft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen haar bod op de woonvisie van de gemeente Hulst. Op grond van de Woningwet wordt een dergelijk voorstel gevraagd. Doel is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun verankerung 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 (of een lokaal nader overeengekomen andere datum) te beschikken over het bod (artikel 44, lid 1, Woningwet). Het bod is de basis om te komen tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken. Jaarlijks nodigt de woningcorporatie de gemeente en huurdersorganisatie uiterlijk 1 april uit om het gesprek over prestatieafspraken te beginnen. 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 1-1 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 vormde het volkshuisvestelijk beleidskader voor de gemeente Hulst. De huidige regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen heeft een looptijd tot 2020. Momenteel wordt de woonvisie herijkt. Aangezien de thema's in de huidige Woonvisie en de vermelde opgaven hierin onverminderd van belang en actueel blijven voor de komende jaren, zal het bod van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voor de komende periode gebaseerd worden op de aanpak van voorgaande jaren en onze eigen voornemens. In 2022 zullen naar verwachting



alle voorbereidingen gereed zijn (nieuwe woonvisie van de gemeente, de Woonzorgvisie van de gemeente en de Transitievisie Warmte) om nieuwe meerjarige afspraken te maken.

In het kader van de prestatieafspraken voor de periode 2023-2027 doet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hierbij een voorstel voor haar bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid. Voor het jaar 2023 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2024-2027 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 als basis om tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken te komen.

2 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. Die wordt iedere drie jaar herijkt. Eind 2020 is de laatste versie definitief vastgesteld. De Wensportefeuille geeft een doorkijk tot 2035, wat de gewenste voorraad is van het woningbestand per kern rekening houdend met de veranderende demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. Woongoed ZVL bepaalt de gewenste voorraad op basis van demografische prognoses, opgesteld door RIGO, interne gegevens en data-inzichten door Eiffel (op basis van Big Data). Tevens is input opgehaald bij stakeholders.

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. Jaarlijks vormt het een gespreksonderwerp in de overleggen met stads- en dorpsraden. Deze strategie vormt daarmee het vertrekpunt om met de belanghouders samen te werken aan een leefbaar Zeeuws-Vlaanderen.

Een overzicht van onze strategische documenten en de samenhang hier tussen 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.

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
5. Huisvesting van specifieke doelgroepen
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
7. Door de minister vastgestelde Rijksprioriteiten:
De in november 2020 vastgestelde Rijksprioriteiten voor 2021-2025 zijn:
 - Bijdragen aan de bouwopgave – door versnellen *nieuwbouw sociale huurwoningen*
 - Zorgen voor betaalbaarheid – door *inzet van lokaal maatwerk*
 - Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op *isolatie en de energietransitie*
 - Realiseren van wonen met zorg – door *passende woonvormen en samenwerking*
 - Huisvesten van spoedzoekers – door *tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting*
 - Investeren in leefbaarheid - door *differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer*

Wettelijke kaders woningcorporaties:

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

Strategische documenten Woongood Zeeuws-Vlaanderen

	Ondemeringplan 2018 - 2022 Midden in de maatschappij Regionale aanpak met lief voor lokaal maatwerk	Wensportefeuille 2020-2035	Plan Duurzaamheid 2018-2020	Kernstrategie
Taakomschrijving	<p>Studie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Omgevingsanalyse • Analyse organisatie • Sectorafspraken <p>Consultatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Medewerkers • Maatschappelijke Adviesraad • Stichting Huurdersbelangen • Overige stakeholders 	<p>Studie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woningmarktonderzoeken • Woningmarktanalyses • Onderhoudsstaat woningen • Energielabels woningen • Rgo-rapportage • Big data -analyse <p>Consultatie:</p> <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 sluiten • 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 • Bureau studie • Brainstormsessie medewerkers <p>Consultatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten • Stads- en dorpsraden • Maatschappelijke Adviesraad • Stichting Huurdersbelangen
Status	Vastgesteld door WGZVL 2018	Vastgesteld door WGZVL eind 2020	Vastgesteld door WGZVL begin 2015	Vastgesteld door WGZVL 2016
Inhoud	<p>Beschrijving van de koers die WGZVL wil volgen uitgewerkt in vijf hoofdthema's:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voldoende en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroep • Duurzame woningbouw • Grip op woonlasten • Dienstverlening en sociaal beheer • Organisatie en samenwerking 	<p>Per kern op woningniveau bepaald hoe om te gaan met best:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Door exploiteren • Renoveren • Verkoop • Sloep • Nieuwbouw <p>Duurzaamheid meegenomen als onderdeel</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Alle bestaande woningen in 2020 naar gemiddeld label B. • Nieuwbouw minimaal volgens normen Bouwbesluit • Investeringsplan niet doorberekenen in huurprijs 	<p>Per kern is beschreven welke rol WGZVL wil innemen op het gebied van wonen, zorg- en welzijn en leefbaarheid.</p>
Vervolg	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijkse voortgang- en omgevingsanalyse (ontwikkelingen die van invloed zijn op doelstellingen onderemeringplan) • Jaarlijkse vertaling naar jaarcijfers en jaarbegroting • Na vier jaar nieuw plan opstellen 	<ul style="list-style-type: none"> • Herijking elke drie jaar. • Bij de start van elk project worden de uitgangspunten opnieuw beoordeeld. 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeren geplande maatregelen • Methode ontwikkelen om realiteit van de financiële leefbaar en schikbaar te maken voor huurders en stakeholders • Actualiseren duurzaamheidsbeleid in 2021 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeringsafspraken jaarlijks verankeren in de prestatieafspraken met de gemeenten • Herziening kernstrategie na herijking wensportefeuille...

Verankeren in de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeenten

Figuur 2-1 Strategische documenten



We zien de op 1 juli 2014 vastgestelde regionale woonvisie "Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020" en het hieraan gekoppelde Uitvoeringsprogramma Wonen als 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 4 Transformatie woningbezit, wat dat betekent voor ons woningbezit en voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor onze doelgroep staat in hoofdstuk 3 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep nader uitgewerkt. Ons bod met betrekking tot de woonomgeving onder kernthema 1 komt terug in hoofdstuk 7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Kernthema 2. Wij pakken de bestaande particuliere woningvoorraad aan waar het gaat om sloopopgaves en duurzaamheidsdoelstellingen waarvoor we particuliere woningen aankopen. Dit wordt uitgewerkt in paragraaf 4.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen.

Kernthema 3. Het bod op kernthema 3 wordt beschreven onder hoofdstuk 5 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen en onder hoofdstuk 6 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 4.1 Verkoop en liberalisatie van woningen als het gaat over opknappwoningen. Het huisvesten van statushouders en arbeidsmigranten komt terug in hoofdstuk 6.

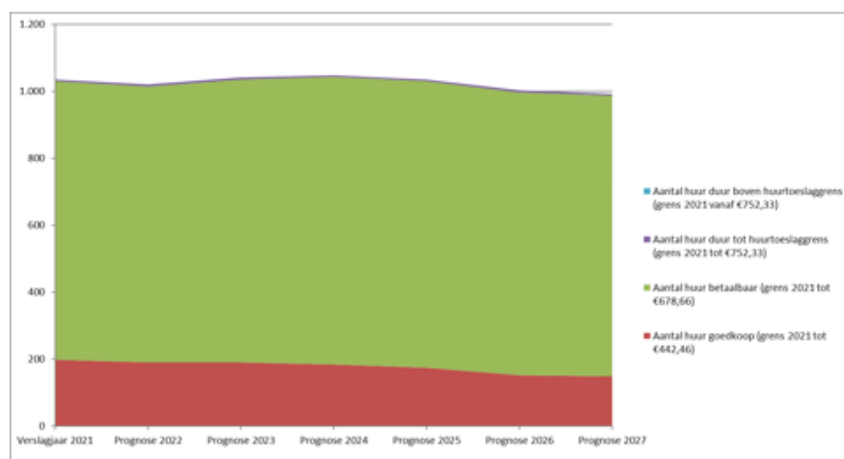
Kernthema 5 komt tevens aan bod in hoofdstuk 4 Transformatie woningbezit.



3 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

3.1 Ons woningbezit

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen exploiteert 1.036 zelfstandige en 55 onzelfstandige woonegelegenheden in de gemeente Hulst. Naast huurwoningen exploiteren we nog één bijzondere verhuureenheid in de vorm van maatschappelijk vastgoed (bibliotheek, Kloosterzande).



Figuur 3-1 Huurontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aankopen	Verslagjaar 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027
Aantal huur goedkoop (grens 2021 tot €442,46)	199	196	190	184	174	150	140
Aantal huur betaalbaar (grens 2021 tot €678,66)	831	825	846	859	856	845	859
Aantal huur duur tot huurtoeslaggrens (grens 2021 tot €752,33)	6	6	6	6	6	6	6
Aantal huur duur boven huurtoeslaggrens (grens 2021 vanaf €752,33)	0	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal huurwoningseenheden per (prognose)jaar	1.036	1.027	1.042	1.049	1.036	1.001	995
Aantal onzelfstandige woonegelegenheden	55	55	55	55	55	55	55
Aantal garages	0	0	0	0	0	0	0
Aantal maatschappelijk vastgoed	1	1	1	1	1	1	1
Aantal bedrijfswoning/winkels	0	0	0	0	0	0	0
Aantal overig bezit	0	0	0	0	0	0	0
Totaal bezit wooneleenheden per (prognose)jaar	1.092	1.077	1.098	1.105	1.092	1.059	1.049

Tabel 3-1 Ontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (bron: jaarverslag 2021, prognoses vanuit Dpi 2021)

3.2 Betaalbaarheid

We willen er voor waken dat de woonlasten van onze kwetsbare doelgroepen uit de pas lopen. Daartoe stelden we het huurbeleid op als onderdeel van ons woonlastenbeleid. Dit beleid is in 2021 geactualiseerd en sluit uiteraard aan bij het landelijk overeengekomen sociaal huurakkoord. 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. Bij nieuwe verhuringen bepalen we een objectieve, marktconforme adviesprijs. Die stellen we op 70 procent van de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingstelsel. Bij nieuwe verhuringen bieden we de woning aan voor een huurprijs die maximaal 678 euro bedraagt, of 633 euro (prijsspeil 2022) voor woningen die zijn bestemd voor één- of tweepersoonshuishoudens. Daarvan wijken we af als de huurder een inkomen boven de 45.014 Euro (prijsspeil 2022) heeft, bij meerpersoonshuishoudens (40.765 Euro (prijsspeil 2022) bij éénpersoonshuishoudens), en de kwaliteit van de woning een hogere huur rechtvaardigt. Zo houden we onze woningen beschikbaar en bereikbaar voor onze primaire doelgroep. Voor jongeren onder 23 jaar mag de maandhuur in 2022 maximaal € 442,46 zijn om huurtoeslag te kunnen krijgen. Is de huur hoger dan € 442,46, dan hangt het af van de leeftijd en huishoudenssamenstelling van een huurtoeslagontvanger wat deze boven dat bedrag nog vergoed krijgt.

Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15% als dit wordt vastgelegd in prestatieafspraken. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft geen behoefte om hierover afspraken te maken. We wijzen voornamelijk toe aan de primaire doelgroep en komen toe met de 7,5% aan ruimte om vrij toe te wijzen.

De woonlasten voor onze huurders zullen ook 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.

3.3 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 633 euro of 678 euro (prijsspeil 2022) afhankelijk van de huishoudenssamenstelling. 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.

3.3.1 Huisvesting jongeren/starters

Jongerenhuisvesting, huisvesting van starters heeft vanuit onze Wensportefeuille en 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 woondoelelgroepen. 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. In het eindrapport staat beschreven dat er "vanuit dit onderzoek geen indicaties zijn dat jongeren onvoldoende aan bod komen op de markt



voor sociale huurwoningen". Dit is voor de corporaties aanleiding geweest om geen extra woningen beschikbaar te maken voor jongeren.

We zien dat het aantal ingeschreven jongeren beperkt is. In 2020 zijn we actief geworden op social media, ook omdat de jongere doelgroep hierop actief is, om onze zichtbaarheid te vergroten.

Waar we onze woningen verkopen aan derden zien we dat deze zeer geschikt zijn als starterswoning. Door de relatief lage prijs en de relatief goede staat van de woning worden onze woningen in de praktijk voor een groot gedeelte aan starters verkocht. We bieden onze woningen te koop aan via een 'sollicitatieprocedure'. Bij de selectie van de kandidaten gaat het niet om het behalen van de hoogste prijs, maar om de binding met de kern of streek en geven we speciale aandacht aan starters. Het biedt met name starters meer en beter kans om een woning te verkrijgen.

3.3.2 Wachtlijst

Naast de druk op de particuliere koopmarkt zien we ook dat de vraag naar sociale huurwoningen is toegenomen. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen stuurt op de wachttijd en monitort die. In het bestuurlijk overleg met de gemeente is dit een vast agendapunt.

3.3.3 Studenten - garantieregeling

Studenten die na hun studie willen terugkeren naar Zeeuws-Vlaanderen garanderen we binnen vier maanden een woning.

3.3.4 Leerkrachten

Met de Werkgroep Lerarentekort ZVL maakten we afspraken over het met voorrang huisvesten van leerkrachten van buiten de regio.

4 Transformatie woningbezit

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen past haar woningvoorraad aan. Dit doet zij op basis van haar Wensportefeuille. Die geeft een doorkijk tot 2035, 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. Tevens is ook het thema duurzaamheid hierin meegenomen.

Iedere drie jaar vindt er een herijking van onze Wensportefeuille plaats. De laatste herijking was eind 2020 definitief klaar. Hierin zijn de laatste ontwikkelingen in beeld gebracht die van invloed zijn op de gewenste woningvoorraad per kern. Hierbij is 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, uit het onderzoek van RIGO, rekening houdend met de lokale situatie. Daarnaast hebben we door Eiffel analyses uit laten voeren die ingaan op de vraagkant van huurders in de verschillende kernen. Ze doen dit op basis van analyses uit BigData. Hiermee konden we de woningbehoefte in de kernen nog beter bepalen. De definitieve strategie is op VHE-niveau verwerkt in de actuele Strategisch Voorraad Beheer-lijst. De definitieve versie geeft een beeld tot 2035. De resultaten hieruit zijn verwerkt in dit bod.



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.

4.1 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. Daarbij mag de verkoop van woningen niet leiden tot verdere versnippering van ons bezit.

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. Waar we aan derden verkopen dient de koper er zelf te gaan wonen.

Om verkoopkansen te vergroten, werken we in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of bieden we de woning aan als opknapwoning. Opknapwoningen 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 opknapwoning.

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

In Tabel 4-1 staat een overzicht van de verkopen van woningen en in Tabel 4-2 de verkopen van vrije kavels.

Plaats	postcode	Verslagjaar 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027
Clinge	4567	3	1	2				
Graauw	4569	1			1			
Hengstrijk	4585			1				
Kloosterzande	4587	4	4	1	3	4	4	
Lamsvoorde	4586							4
Nieuw Namen	4568	2			1			1
Sint Jansteen	4564		2	2	2	1	1	2
Temole	4583							
Vogelvoorde	4581	2	2	2			2	1
		12	9	8	7	5	7	8

Tabel 4-1 Verkoopwoningen gemeente Hulst

Plaats	postcode	Verslagjaar 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027
Grauw	4569	3	2	2	1			
Lamsvoorde	4566	1	1					
		4	3	2	1	0	0	0

Tabel 4-2 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. Wanneer blijkt dat een nieuwe niet-DAEB activiteit gewenst is, zoals niet sociale huur, gaan de corporatie en de gemeente hierover in overleg.

4.2 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 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 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027
Clinge - Rembrandtstraat	8						
Grauw						8	8
Heikant							
Hengstdijk							2
Kloosterzande - Rozenstraat		16					
Kloosterzande - Beatrixstraat		3					
Kloosterzande							24
Sint Jansteen - Henri Dunantstr.					8		
Sint Jansteen						8	
Voelwaarde - Wilgenstraat					12		
Totaal aantal sloop	8	19	0	20	16	26	8

Tabel 4-3 Aantal te slopen woningen per kern (prognose vanuit Dpi 2021)

4.2.1 Bouwcontingenten

Met de gemeente maken we afspraken over gronden die door sloop vrij komen. Om te kunnen garanderen dat Woongoed Zeeuws-Vlaanderen haar plannen kan realiseren of snel kan inspelen op toekomstige ontwikkelingen is het belangrijk dat bouwcontingenten, die door sloop beschikbaar lijken te komen, behouden blijven voor de corporatie. Is er behoefte om hiervan af te wijken dan zullen hierover in onderling overleg afspraken worden gemaakt. De bouwcontingenten zullen worden vastgelegd in de prestatieafspraken die we gezamenlijk maken.

4.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen

In de periode van 2023 t/m 2027 verwachten we 77 nieuwe woningen op te leveren. Het gaat daarbij voornamelijk om vervangende nieuwbouw van huurwoningen. Waar we nieuw bouwen zal dit in basis multifunctioneel, gasloos en minimaal volgens de BENG-norm zijn. Multifunctionele woningen zijn levensloopbestendig. Woningen die voor iedere doelgroep geschikt zijn, van ouderen (omdat alles gelijkvloers is en badkamer en slaapkamer beneden zijn) tot jongeren.

Hierbij een overzicht van de nieuwbouwprojecten:

Nieuwbouw projecten	Verslagjaar 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027
Clinge - Sterrendreef Tiny House	1						
Clinge - Rembrandtstraat			8				
Graauw							6
Heikant					8		
Kloosterzande Hof te Zandeplein				25			
Lamswaarde - Dreef		4					
Nieuw-Namen - Nobelplein	4		4				
St. Jansteen - Kastanjelaan 9-13				9			
Sint Jansteen - Henri Dunantstr.	9		8				
Sint Jansteen - Geslechtendijk			9				
Terhole - Hoofstraat		4					
Vogelwaarde - Tiny Houses		5					
	14	13	29	34	8	0	6

Tabel 4-4 Nieuwbouw projecten en aantal nieuwbouwwoningen (prognose vanuit Dpi 2021)

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is bereid om in kleine kernen te overwegen te werken met bouw mogelijkheden en -methoden van geprefabriceerde en verplaatsbare woningen of andere maatwerkoplossingen. 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 2023 t/m 2027 de aankoop van 3 woningen in Sint Jansteen om onze projecten te realiseren.

4.3.1 Versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen

In de praktijk zien we dat nieuwbouwprojecten een lange doorlooptijd kennen. Dit heeft onder andere te maken met procedures die moeten worden doorlopen om te kunnen voldoen aan wetgeving. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen vraagt de gemeente Hulst om een bijdrage te doen waarmee de doorlooptijd kan worden ingekort. Dit kan door het toepassen van een zogenaamde 'coördinatie-regeling ruimtelijke plannen' op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierdoor kan tijd bespaard worden als een ~~bestemmingsplan~~ procedure moet worden doorlopen. Want bij de coördinatie-regeling loopt de procedure voor het bestemmingsplan en de procedure voor de omgevingsvergunning aan het eind gelijk op, zodat de omgevingsvergunning verstrekt wordt nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. De gemeente en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen stemmen per project af wat de mogelijkheden zijn om tijdswinst in de procedures te boeken.



5 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

5.1 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 2021 vast in een geactualiseerd programma van eisen (PvE) wat in maart 2022 gereed was¹. Voor nieuwbouw hanteren we minimaal de wettelijke eisen.

De gewenste basiskwaliteit voor bestaande bouw is verwerkt in een programma van eisen voor onderhoud². 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. Bij **complexgewijs** onderhoud of projectmatig uitvoeren van werkzaamheden biedt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen aan particuliere woningeigenaren de mogelijkheid aan om mee te doen. Dit gebeurt dan in rechtstreeks contact tussen de aannemer en bewoner.

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.

¹ Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "PVE 2022 nieuwbouw".

² Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "PVE onderhoud Fengezins-HAT-senioren-levensloopbestendige woningen en zorggeschikte huurappartementen-2020".

Onderhoud (x 1.000 Euro)	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027
Dagelijks onderhoud	688	593	598	598	596	596
Groot onderhoud	652	344	580	618	695	342
Renovatie*	1.235	965	1.013	470	728	63
Totaal	2.575	1.902	2.191	1.686	2.019	1.001

* kosten en investeringen

Tabel 5-1 Onderhoud woningbezit in gemeente Hulst (prognose vanuit Dpi 2021)

5.2 Asbestsanering

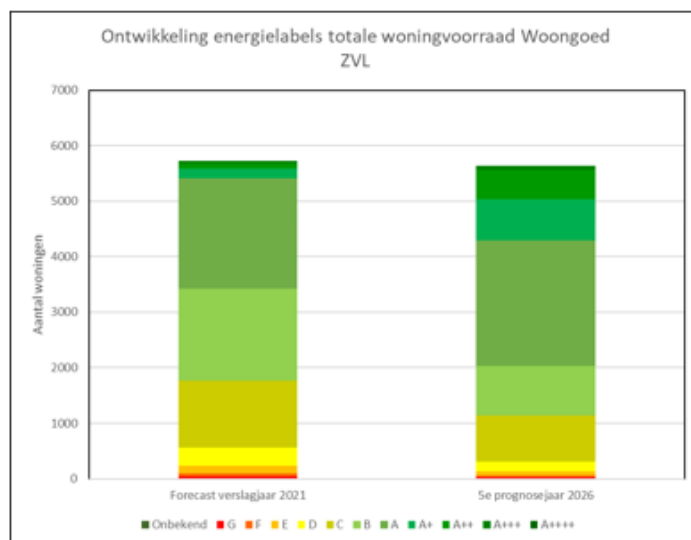
Bij renovatie of sloop is Woongoed Zeeuws-Vlaanderen verantwoordelijk voor het asbestverwijderingsproces en het voeren van de regie. Als we werkzaamheden uitvoeren en het vermoeden bestaat dat er asbest aanwezig is, dan is een asbestinventarisatie verplicht. Een asbestinventarisatie moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf. Op basis van de inventarisatie doet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een melding, 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. We hebben een asbestveilig bezit (geen risico voor de huurder aanwezig).

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.

5.3 Duurzaamheid

Eind 2019 heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de doelstelling behaald uit haar beleidsplan: 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.



Figuur 5-1 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aantal eenheden zelfstandige wooneenheden

Energielabel	Forecast verslagjaar 2021	5e prognosejaar 2026
A++++	0	0
A+++	61	70
A++	80	527
A+	174	744
A	1985	2252
B	1665	903
C	1212	826
D	317	169
E	149	76
F	51	34
G	37	26
Onbekend	1	1
Totaal	5.732	5.638

Tabel 5-2 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (bron: Dpi 2021)

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in de periode van haar bestaande beleidsplan (2015-2020) de mogelijkheden verkend om haar woningvoorraad na 2020 verdergaand te verduurzamen. Daarbij is het einddoel CO₂-neutraal woningbezit in 2050. In 2020 hebben we dit uitgewerkt in een deel van onze Wensportefeuille. Daarin beschrijven we onze aanpak. We streven naar het behalen van de doelstelling om gemiddeld label A te behalen in 2030 (gelijk aan 49% CO₂-besparing tov 1990 vanuit het Klimaatakkoord).

In 2023 staat gepland dat we in heel Zeeuws-Vlaanderen zo'n 700 woningen van zonnepanelen voorzien. Daarnaast plaatsen we hybride warmtepompen en isoleren we de



binnenschil van de woning maximaal (voor zover dat nog niet is gebeurd). Hiermee kunnen we onze doelstelling voor 2030 behalen.

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.

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 woningen die ~~gasloos~~ zijn. We bouwen minimaal volgens de BENG-norm. Waar mogelijk en zinvol worden experimenten gedaan met nieuwe technieken. Belangrijk is deze zorgvuldig te selecteren en vervolgens de praktijkervaringen te monitoren en evalueren.

In 2022 stelt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een nieuw ondernemingsplan op. Hierin zal duurzaamheid een belangrijk thema zijn. De keuzes die hierin worden gemaakt zullen uiteindelijk worden verwerkt in haar duurzaamheidsbeleid. Daarin zullen ook thema's worden belicht zoals: circulariteit, waterhuishouding en milieu.

In 2021 heeft de gemeente Hulst een Transitievisie Warmte opgesteld. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft hierbij deelgenomen in de projectgroep voor het opstellen van de TVW. Gemeente en corporaties trekken samen op bij de uitvoering van de TVW in wijken waar de corporaties bezit hebben.

6 Huisvesting van specifieke doelgroepen

6.1 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-lief-huis~~ verblijven.

6.1.1 Statushouders

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 mogelijk voorvoorzieningen zouden kunnen worden getroffen voor het huisvesten van statushouders. Waar mogelijk bieden de corporaties in overleg met de gemeente maatwerk.



6.2 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.

Op 11 juni 2018 is door organisaties, waaronder Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, actief in wonen en zorg in Zeeuws-Vlaanderen een brief aangeboden aan de colleges van B&W van de drie gemeenten. Hierin doen ze een dringende oproep aan de gemeenten prioriteit te geven aan het komen tot een gezamenlijke visie op zorg en wonen in Zeeuws Vlaanderen. Hieruit is het project Toekomstige Zorg Zeeuws-Vlaanderen (TZZVL) ontstaan. Een van de programmaliijnen van de TZZVL is Visie op wonen, zorg en voorzieningen waarbinnen gewerkt wordt aan een gezamenlijke visie op wonen, zorg en voorzieningen voor de regio Zeeuws-Vlaanderen.

Inmiddels is er een definitieve woonzorgvisie voor de gemeente Hulst die in april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de 2e helft van 2021 is aangevangen met het opstellen van een uitvoeringsagenda waarin een prioritering en taakverdeling wordt aangebracht om de ambities uit de woonzorgvisie te realiseren. Dit doet de gemeente samen met woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen uit de gemeente. Hiervoor wordt een bestuurlijke overlegtafel ingericht met deze betrokken partijen.

Voor 2022 wordt gezamenlijk bekeken welke onderdelen er in welk tempo opgepakt kunnen worden. Vanaf 2023 worden de punten uit de uitvoeringsagenda meegenomen in de prestatieafspraken voor de ambities waaraan we een bijdrage kunnen leveren.

De huisvesting van verschillende doelgroepen in samenwerking met verschillende zorginstellingen is in onderstaand overzicht opgenomen:

Gemeente	Kernen	Zorg				Zorgverancier
		V&V + PG	GHZ	GGZ	BW	
Hulst	Clinge		■	■	■	Emergis, Tragel, St. Verdervespje
	Graauw				■	Leger des Heils
	Heikant				■	Emergis
	Kloosterzande	■				Zorgzaam
	St Jansteen	■	■	■	■	Juvent, Leger des Heils, Stichting 't Huus, Tragel, Zorgzaam
	Vogelwaarde				■	Leger des Heils
	v&v	verpleging en verzorging				
	ghz	Gehandicaptenzorg				
	ggz	Geestelijke gezondheidszorg				
	BW	begeleid wonen				

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.

6.3 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.

7 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 kerntaken vastgelegd. Om duidelijke keuzes te kunnen maken hebben we in 2015 onze Kernenstrategie opgesteld.

7.1 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 2022 worden de projecten voor 2023 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:

	Verlagjaar 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026	Prognose 2027
Leefbaarheid wijken	108.400	87.000	88.500	90.000	91.500	93.100	94.700
Buurtbemiddeling	68.300	60.000	61.000	62.000	63.100	64.200	65.300
Veiligheid in de wijken	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	293.000	298.900	304.000	309.200	314.500	319.800	325.200
	471.200	447.400	455.000	462.700	470.600	478.600	486.700

Tabel 7-1 Uitgaven Leefbaarheid (Totaal voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen)

7.2 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 ontruimingën laag te houden. De samenwerking met de gemeente hierin is in 2022 bekrachtigd in een door partijen ondertekend convenant.

7.3 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 2021 betaalden we hiervoor 8.650 Euro aan de gemeente Hulst.

7.4 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.

7.4.1 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 nam, werd er niet effectief of laat opgetreden. In het verlengde van de **Wvaz** en het regionale meldpunt personen met verward gedrag is vanaf 2020 de procescoördinatie zorg en veiligheid voor de gemeente Hulst bij Hulst voor Elkaar belegd. Hierdoor is Hulst voor Elkaar onder andere verantwoordelijk voor de procesregie bij zorg- en veiligheidszaken, de coördinatie van E33-meldingen, het voorzitterschap van het **Qqaz**-netwerk en het fungeren als aanspreekpunt voor ketenpartners bij zaken op het snijvlak van zorg en veiligheid. De corporaties streven ernaar om samen met **HvE** goede werkafspraken te maken over dit soort zaken.

7.4.2 Actieprogramma Weer Thuis

In juli 2019 is 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, beschermd wonen, veilige opvang en residentiële jeugdhulp (kwetsbare jongeren) 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.

Dit heeft geleid tot het afsluiten in 2021 van het convenant "weer thuis" tussen corporaties, gemeenten en betrokken zorginstaties. Hieraan wordt nu uitvoering gegeven.

7.4.3 ~~Skaeve~~ Huse

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen biedt aan in de gemeente Hulst een nader af te stemmen aantal zogenaamde ~~Skaeve~~ Huse te willen realiseren waarin mensen met onaangepast gedrag gehuisvest kunnen worden. Graag concretiseren wij dat in de te maken prestatieafspraken.

We zijn hierbij door de gemeente ingelicht, dat concrete invulling hiervan afhangt van de uitkomsten van een onderzoek om te komen tot een op-, om-, afbouw en spreidingsplan (OOAS-plan) voor voorzieningen van beschermd wonen, maatschappelijke opvang en veilige opvang in Zeeland.

7.5 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.



8 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 ~~treasurystatuut~~ 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. beleidswaarde
Operationele kasstroom	ICR minimaal 1,4 over een periode van 5 jaar (exclusief aflossingsfictie)
Loan to Value	Maximaal 75% o.b.v. beleidswaarde
Discontinuïteitsratio	Maximaal 70% 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	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Solvabiliteit	74%	71%	70%	67%	66%	66%
ICR (Interest-coverage ratio)	4,3	3,6	4,1	3,8	3,7	3,8
Loan to Value	23%	25%	25%	29%	30%	30%
Discontinuïteitsratio	20%	25%	25%	27%	27%	26%

De Woningwet 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 plaats vanuit twee perspectieven: marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde.

9 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.

10 Ontwikkelingen vanuit het Rijk

Per 1 januari 2022 heeft het kabinet een tariefverlaging van de verhuurderheffing ingesteld. Per 2023 wordt de heffing volledig afgeschaft. Het doel hiervan is om een impuls te geven aan de corporatiesector zodat de doelstellingen die in de Actieagenda Wonen t/m 2035 zijn vastgelegd worden behaald. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in het verleden geen hinder gevoeld in de uitvoering van haar plannen door de verhuurderheffing die werd



ingehouden. Op de langere termijn zal de financiële ruimte die mogelijk ontstaat ingezet worden om de verduurzamingsopgave uit te voeren en mogelijk te versnellen.

Op 12 mei 2022 is door minister Hugo de Jonge aan de Kamer het programma 'Een thuis voor iedereen' gepresenteerd. De minister bepleit dat 30% van alle woningen een sociale huurwoning moet zijn. Door goed onderling overleg tussen gemeente, de woningcorporaties en hun huurdersorganisaties komen we tot een passende volkshuisvestelijke invulling die past bij de bewoners van de gemeente. De opgave die we zien leggen we vast in prestatieafspraken.

11 Evaluatie bod

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de gemeente Hulst door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Voor het jaar 2023 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2024-2027 is het voorstel globaler. Een evaluatie van het voorliggende bod zal plaatsvinden in het voorjaar van 2024. Voor het opstellen van het bod voor het jaar 2025. Deze evaluatie zullen we beschikbaar stellen aan de gemeente Hulst en aan onze huurdersorganisatie, Stichting Huurdersbelangen.

Daarbij worden als uitgangspunt de prestatieafspraken genomen die voortkomen uit dit bod. In een rapportage zal de voortgang van de desbetreffende projecten worden vermeld. Eventueel aangevuld met een evaluatie van thema's die aanvullend in de op te stellen strategische prestatieafspraken worden opgenomen (zie de paragraaf hieronder).

12 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.

De woningcorporaties, hun huurdersorganisaties en de gemeente Hulst streven ernaar in het najaar van 2022 het traject te starten om tot nieuwe strategische prestatieafspraken te komen. Hieraan gekoppeld wordt een uitvoeringsagenda opgenomen die vervolgens gezien kan worden als het activiteitenoverzicht (ook bod genoemd).

13 Samenvattend: Bod 2023

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 2023.

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Daar doen wij het bod dat we in 2023 in de gemeente Hulst in bezit hebben 1.046 zelfstandige woonegelegenheden t.o.v. 1.021 in 2022. Het totaal aantal woningen neemt met 21 stuks toe. 8 woningen staan gepland om te verkopen in 2023 en 29 woningen gaan we nieuw bouwen. Hierbij blijft ons woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor onze doelgroep. Daarnaast staat voor 2023 de verkoop van 2 kavels begroot. Voor de woonomgeving en leefbaarheid hebben we een totaal voorzien voor 2023 van 455.000 Euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen.



Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

We voorzien voor de periode 2023 t/m 2027 de aankoop van 3 particuliere woningen in St. Jansteen. Door de Woningwet mogen wij als corporatie geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen.

Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

We investeren in 2023 1,9 miljoen Euro in de kwaliteit van onze woningvoorraad in de gemeente Hulst. Daarnaast investeren we in het verduurzamen van ons bezit. In 2019 hebben we het doel uit ons huidige beleidsplan 2015-2020, een gemiddeld energielabel B, behaald. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in de periode van haar bestaande beleidsplan (2015-2020) de mogelijkheden verkend om haar woningvoorraad na 2020 verdergaand te verduurzamen. Daarbij is het einddoel CO₂-neutraal woningbezit in 2050. In 2020 hebben we dit uitgewerkt in een deel van onze Wensportefeuille. Daarin beschrijven we onze aanpak. We streven naar het behalen van de doelstelling om gemiddeld label A te behalen in 2030 (gelijk aan 49% CO₂-besparing t.o.v. 1990 vanuit het Klimaatakkoord).

In 2023 staat gepland dat we in heel Zeeuws-Vlaanderen zo'n 700 woningen van zonnepanelen voorzien. Daarnaast plaatsen we hybride warmtepompen en isoleren we de binnenschil van de woning maximaal. Hiermee kunnen we onze doelstelling voor 2030 behalen.

Nieuwbouwwoningen zijn gasloos en worden minimaal volgens de BENG-norm gebouwd.

Onder dit kernthema zetten we actief in op wonen en zorg, daartoe huisvesten we verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen in 2023. Dit zijn Emerais, Juvent, Stichting Verderwespje, Stichting 't Huus, Leger des Heils, Stichting Trangel en ZoraSaam Zorggroep ZVL.

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. 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.

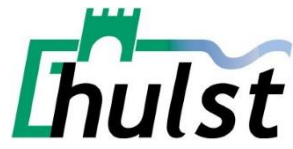
Kernthema 5: naar een realistische woningbouwproductie.

Vanuit onze Wensportefeuille en Kernenstrategie komen we tot een realistische woningbouwproductie voor ons bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 1.046 zelfstandige en 55 onzelfstandige wooneenheden in de gemeente Hulst in 2023.



In 2013 heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen haar Wensportefeuille opgesteld. Die wordt iedere drie jaar herijkt. Eind 2020 is de laatste versie definitief vastgesteld. De Wensportefeuille geeft een doorkijk tot 2035, wat de gewenste voorraad is van het woningbestand per kern rekening houdend met de veranderende demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. Woongoed ZVL bepaalt de gewenste voorraad op basis van demografische prognoses, opgesteld door RIGO, interne gegevens en data-inzichten door Eiffel (op basis van Big Data). Tevens is input opgehaald bij stakeholders.

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.



3 Bijlage: Bod Woonstichting Hulst