

# **Prestatieafspraken 2021**

## **gemeente Hulst**

## Versiebeheer

| Versie | Status     | Datum      | Opmerkingen                         |
|--------|------------|------------|-------------------------------------|
| 0.1    | Concept    | 03-11-2020 | Initiële versie                     |
| 0.2    | Concept    | 24-11-2020 | Aanvulling door Woonstichting Hulst |
| 1.0    | Definitief | 27-11-2020 | Definitieve versie                  |
|        |            |            |                                     |
|        |            |            |                                     |



## Inhoud

|   |                                               |                                            |
|---|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1 | Prestatieafspraken 2021 .....                 | 4                                          |
| 2 | Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen ..... | <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b> |
| 3 | Bijlage: Bod Woonstichting Hulst.....         | <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b> |

## 1 Prestatieafspraken 2021

Op 30 juni 2020 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 2021. Dit heeft geleid tot de volgende uitvoeringsgerichte prestatieafspraken.

### **Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.**

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2021 in de gemeente Hulst 1.051 zelfstandige woonegelegenheden in bezit t.o.v. 1.045 in 2020. Het totaal aantal woningen neemt met 6 stuks toe. 4 woningen staan gepland om te verkopen in 2021, 10 woningen worden nieuw gebouwd. Daarnaast staat voor 2021 de verkoop van 4 kavels gepland.

Woonstichting Hulst heeft in 2021 in de gemeente Hulst 1.410 zelfstandige woonegelegenheden in bezit t.o.v. 1.434 in 2020. Er staan 10 woningen gepland om te verkopen, 10 woningen om aan te kopen en 24 woningen worden gesloopt in 2021. Hierbij blijft het woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor de primaire doelgroep.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een totaal voorzien voor 2021 van 601.500 Euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen. Een specificatie van de voorziene uitgaven is opgenomen in tabel 1.

|                                                | Prognose<br>2021 |
|------------------------------------------------|------------------|
| <b>Leefbaarheidsfonds</b>                      | <b>10.200</b>    |
| <b>Leefbaarheid wijken</b>                     | <b>78.300</b>    |
| <b>Buurtbemiddeling</b>                        | <b>61.000</b>    |
| <b>Veiligheid in de wijken/tuindonderhoud</b>  | <b>2.500</b>     |
| <b>Wijkbeheerders + medewerker huurincasso</b> | <b>449.500</b>   |
|                                                | <b>601.500</b>   |

**Tabel 1: uitgaven leefbaarheid Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.**

Voor de woonomgeving en leefbaarheid heeft Woonstichting Hulst een totaal voorzien voor 2021 van 162.683 Euro aan uitgaven voor haar werkgebied. Een specificatie van de voorziene uitgaven is opgenomen in tabel 2.

|                                      | Prognose<br>2021 |
|--------------------------------------|------------------|
| <b>Leefbaarheidsfonds</b>            | <b>25.460</b>    |
| <b>Welzijnsactiviteiten</b>          | <b>15.729</b>    |
| <b>Leerproject wonen</b>             | <b>5.033</b>     |
| <b>Huurderving ontmoetingsruimte</b> | <b>30.139</b>    |
| <b>Buurtbemiddeling</b>              | <b>8.913</b>     |
| <b>Opzichter + woonconsulent</b>     | <b>77.409</b>    |
| <b>Totaal</b>                        | <b>162.683</b>   |

**Tabel 2: uitgaven leefbaarheid Woonstichting Hulst**

**Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.**

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voorziet geen aankoop van particuliere woningen in 2021. 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 2021 3,1 miljoen Euro in de kwaliteit van haar woningvoorraad in de gemeente Hulst. Daarnaast investeert ze in het verduurzamen van haar bezit. Omdat het doel uit het huidige beleidsplan 2015-2020, een gemiddeld energielabel B, in 2019 is behaald, wordt in 2020 een nieuw duurzaamheidsbeleid opgesteld. Daarbij is het einddoel CO<sub>2</sub>-neutraal woningbezit in 2050. Nieuwbouwwoningen zijn gasloos en worden minimaal volgens de BENG-norm gebouwd.

Woonstichting Hulst investeert in 2021 2,163 miljoen Euro in de kwaliteit van haar woningvoorraad. In 2021 zijn er inspanningen voorzien in duurzaamheid, namelijk in het kader om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te 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 2021. Voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zijn dit: Stichting 't Huus, Leger des Heils, Stichting Trigel en ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen. Woonstichting Hulst werkt hierbij samen met: Emergis, Trigel 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 opknapwoning.

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 bouw mogelijkheden 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 1.051 zelfstandige en 52 onzelfstandige woongelegenheden in de gemeente Hulst in 2021. Woonstichting Hulst komt vanuit haar beleid en de wijkstrategie tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 1.410 zelfstandige en 150 onzelfstandige woongelegenheden in het werkgebied in 2021.

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 is ze begonnen met het opnieuw herijken van de Wensportefeuille. 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 kan de woningbehoefte in de kernen nog beter bepaald worden. De definitieve strategie, die eind 2020 gereed is, 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.

### **Strategische 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 2021 zullen de woningcorporaties en de gemeente Hulst komen tot nieuwe strategische prestatieafspraken.



Deze afspraken zijn bekrachtigd op 2 december 2020 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,  
Mw. S. de Maat.



# **Bod 2021 Woonvisie**

## **Gemeente Hulst**



## Versiebeheer

| Versie | Status     | Datum      | Opmerkingen                                                                                                                                 |
|--------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0.1    | Concept    | 03-06-2020 | Initiële versie.                                                                                                                            |
| 0.2    | Concept    | 09-06-2020 | Gegevens woningbezit en ontwikkeling energielabels aangepast.                                                                               |
| 0.3    | Concept    | 16-06-2020 | Aanpassingen verwerkt n.a.v. opmerkingen van gemeente Hulst via mailwisseling dd. 12-06-2020 en opmerkingen MT Woongoed ZVL dd. 16-06-2020. |
| 1.0    | Definitief | 26-06-2020 | Definitieve versie.                                                                                                                         |
|        |            |            |                                                                                                                                             |
|        |            |            |                                                                                                                                             |

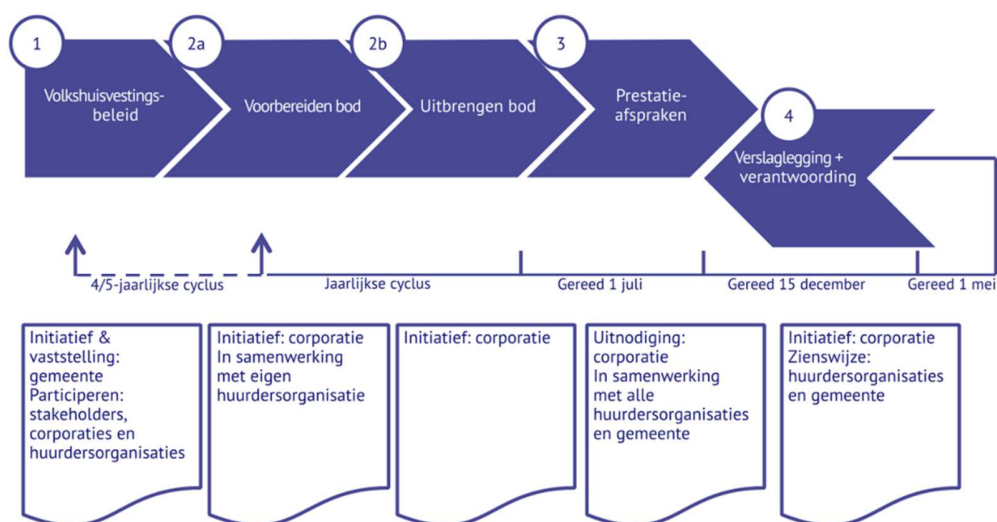
## Inhoud

|       |                                                          |    |
|-------|----------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding .....                                          | 11 |
| 2     | Taakafbakening .....                                     | 12 |
| 3     | Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep ..... | 33 |
| 3.1   | Ons woningbezit .....                                    | 33 |
| 3.2   | Betaalbaarheid .....                                     | 33 |
| 3.3   | Beschikbaarheid .....                                    | 34 |
| 4     | Transformatie woningbezit .....                          | 34 |
| 4.1   | Verkoop en liberalisatie van woningen .....              | 35 |
| 4.2   | Slopen van woningen .....                                | 36 |
| 4.3   | Nieuwbouw en aankoop van woningen .....                  | 37 |
| 5     | Kwaliteit en duurzaamheid van woningen .....             | 38 |
| 5.1   | Kwaliteit .....                                          | 38 |
| 5.2   | Asbestsanering .....                                     | 39 |
| 5.3   | Duurzaamheid .....                                       | 39 |
| 6     | Huisvesting van specifieke doelgroepen .....             | 41 |
| 6.1   | Urgente doelgroepen .....                                | 41 |
| 6.2   | Wonen en zorg .....                                      | 41 |
| 6.3   | Arbeidsmigranten .....                                   | 42 |
| 7     | Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed .....           | 42 |
| 7.1   | Strategie per kern .....                                 | 42 |
| 7.2   | Schuldhelpverlening .....                                | 43 |
| 7.3   | Buurtbemiddeling .....                                   | 43 |
| 7.4   | Bijzondere doelgroepen .....                             | 44 |
| 7.4.1 | Verwarde personen .....                                  | 44 |
| 7.4.2 | Kwetsbare jongeren .....                                 | 45 |
| 7.5   | Sociaal isolement .....                                  | 45 |
| 8     | Financiële kengetallen .....                             | 45 |
| 9     | Investerings .....                                       | 46 |
| 10    | Evaluatie bod .....                                      | 46 |
| 11    | Strategische prestatieafspraken .....                    | 46 |
| 12    | Samenvattend: Bod 2021 .....                             | 47 |

## 2 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 2-1 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. Begin 2021 zullen naar verwachting alle voorbereidingen gereed zijn (nieuwe woonvisie van de gemeente en een herijkte Wensportefeuille van Woongoed ZVL) om nieuwe meerjarige afspraken te maken.

Voor dit bod 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 2021-2025 doet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hierbij een voorstel voor haar bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid. Voor het jaar 2021 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2022-2025 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.

### 3 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 is Woongoed Zeeuws-Vlaanderen begonnen met het herijken van haar Wensportefeuille. Ze doet dat op basis van demografische prognoses opgesteld door RIGO, interne gegevens en data-inzichten door Eiffel (op basis van Big Data). Tevens wordt input opgehaald bij stakeholders. De definitieve versie zal in 2020 gereed zijn.

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 hiertussen is te vinden in Figuur 2-1 op pagina 14, 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 Volkshuisvesting<sup>1</sup>.

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

---

<sup>1</sup> 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 Woongoed Zeeuws-Vlaanderen**

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

**Verankeren in de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeenten**

**Figuur 3-1 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 5 Transformatie woningbezit, wat dat betekent voor ons woningbezit en voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor onze doelgroep staat in hoofdstuk 4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep nader uitgewerkt.

Ons bod met betrekking tot de woonomgeving onder kernthema 1 komt terug in hoofdstuk 8 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 5.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen.

Kernthema 3. Het bod op kernthema 3 wordt beschreven onder hoofdstuk 6 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen en onder hoofdstuk 7 waar we ingaan op het thema uit de woonvisie "We zetten actief in op wonen en zorg, met onze partners in het veld".

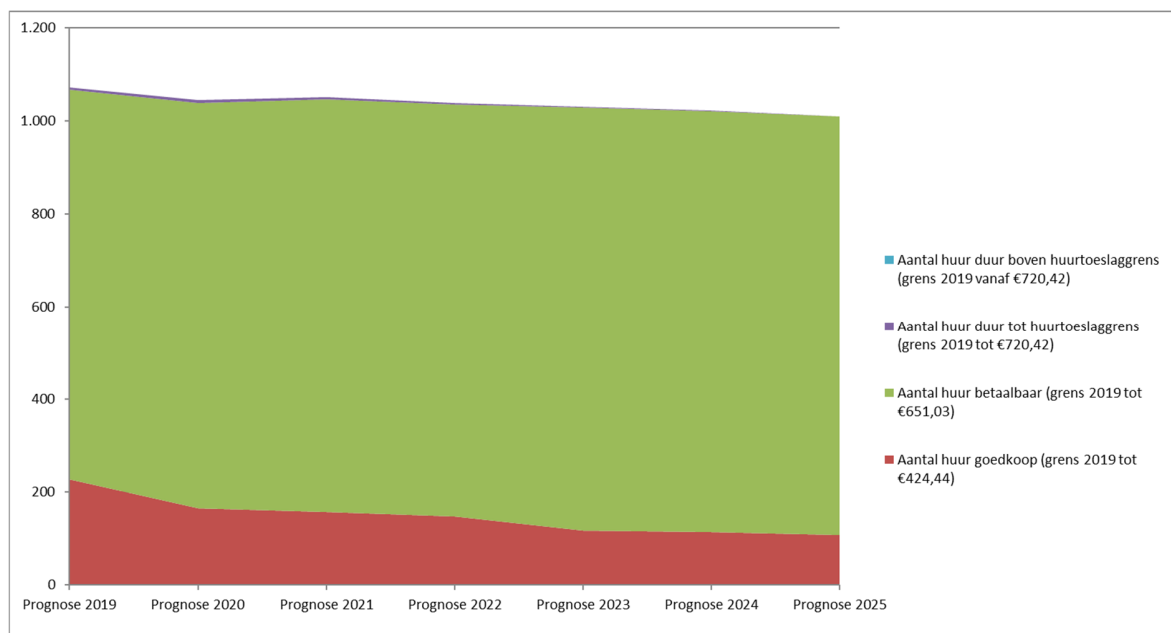
Kernthema 4 wordt aangestipt onder 5.1 Verkoop en liberalisatie van woningen als het gaat over opknappwoningen. Het huisvesten van statushouders en arbeidsmigranten komt terug in hoofdstuk 7.

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

## 4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

### 4.1 Ons woningbezit

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen exploiteert 1.073 zelfstandige en 52 onzelfstandige wooneenheden 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, Vogelwaarde).



Figuur 4-1 Huurontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

| Aantallen                                                          | Prognose 2019 | Prognose 2020 | Prognose 2021 | Prognose 2022 | Prognose 2023 | Prognose 2024 | Prognose 2025 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Aantal huur goedkoop (grens 2019 tot €424,44)                      | 228           | 165           | 157           | 147           | 116           | 113           | 107           |
| Aantal huur betaalbaar (grens 2019 tot €651,03)                    | 839           | 874           | 890           | 888           | 913           | 908           | 903           |
| Aantal huur duur tot huurtoeslaggrens (grens 2019 tot €720,42)     | 6             | 6             | 4             | 4             | 2             | 1             | 0             |
| Aantal huur duur boven huurtoeslaggrens (grens 2019 vanaf €720,42) | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Totaal aantal huurwooneenheden per (prognose)jaar</b>           | <b>1.073</b>  | <b>1.045</b>  | <b>1.051</b>  | <b>1.039</b>  | <b>1.031</b>  | <b>1.022</b>  | <b>1.010</b>  |
| Aantal onzelfstandige wooneenheden                                 | 52            | 52            | 52            | 52            | 52            | 52            | 52            |
| 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             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Totaal bezit verhuureenheden per (prognose)jaar</b>             | <b>1.129</b>  | <b>1.101</b>  | <b>1.106</b>  | <b>1.094</b>  | <b>1.086</b>  | <b>1.077</b>  | <b>1.065</b>  |

Tabel 4-1 Ontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (bron: Dpi 2019)

### 4.2 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 2019 herijkt 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 663 euro bedraagt, of 619 euro (prijspeil 2020) voor woningen die zijn bestemd voor één- of tweepersoonshuishoudens. Daarvan wijken we af als de huurder een inkomen boven de 43.574 Euro (prijspeil 2020) 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 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.

### **4.3 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 619 euro of 663 euro (prijspeil 2020) 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 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 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. 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.

## **5 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 is Woongoed Zeeuws-Vlaanderen begonnen met het opnieuw herijken van haar Wensportefeuille. 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, uit het onderzoek van RIGO, 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. De definitieve versie zal in 2020 gereed zijn.

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.

### **5.1 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 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. Woongood Zeeuws-Vlaanderen zal in overleg treden met de gemeente Hulst als ze van plan is een woning aan te bieden als opknapwoning.

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

In Tabel 5-1 staat een overzicht van de verkopen van woningen en in Tabel 5-2 de verkopen van vrije kavels.

| Plaats        | postcode | Verslagjaar<br>2019 | Prognose<br>2020 | Prognose<br>2021 | Prognose<br>2022 | Prognose<br>2023 | Prognose<br>2024 | Prognose<br>2025 |
|---------------|----------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Clinge        | 4567     |                     | 1                |                  |                  | 3                |                  | 1                |
| Graauw        | 4569     |                     |                  |                  |                  | 1                |                  |                  |
| Heikant       | 4566     |                     |                  | 1                |                  | 1                |                  |                  |
| Kloosterzande | 4587     | 3                   | 3                | 2                |                  | 2                |                  | 3                |
| Nieuw-Namen   | 4568     |                     |                  |                  |                  | 1                | 1                |                  |
| St. Jansteen  | 4564     |                     | 2                |                  | 1                | 1                |                  | 2                |
| Terhole       | 4583     | 1                   |                  |                  | 1                |                  |                  |                  |
| Vogelwaard    | 4581     |                     | 1                | 1                | 2                |                  |                  | 2                |
|               |          | 4                   | 7                | 4                | 4                | 9                | 1                | 8                |

**Tabel 5-1 Verkoopwoningen gemeente Hulst**

| Plaats     | postcode | Verslagjaar<br>2019 | Prognose<br>2020 | Prognose<br>2021 | Prognose<br>2022 | Prognose<br>2023 | Prognose<br>2024 | Prognose<br>2025 |
|------------|----------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Graauw     | 4569     | 3                   | 2                | 2                | 2                | 2                |                  | 2                |
| Lamswaarde | 4586     |                     |                  | 2                |                  |                  |                  |                  |
|            |          | 3                   | 2                | 4                | 2                | 2                | 0                | 2                |

**Tabel 5-2 Verkoopkavels gemeente Hulst**

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

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

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.

## 5.2 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<br>2019 | Prognose<br>2020 | Prognose<br>2021 | Prognose<br>2022 | Prognose<br>2023 | Prognose<br>2024 | Prognose<br>2025 |
|----------------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Clinge - Vermeerplein            |                     | 4                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Clinge - Rembrandtstraat         |                     | 8                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Heikant - Wildelandenstraat      |                     | 4                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Heikant                          |                     |                  |                  |                  | 8                |                  |                  |
| Hengstdijk                       |                     |                  |                  |                  |                  |                  | 4                |
| Kloosterzande - Beatrixstraat    | 6                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 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                | 12               |
| Terhole - Hoofstraat             | 5                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Vogelwaarde - Elzenstraat        |                     | 12               |                  |                  |                  |                  |                  |
| Vogelwaarde                      |                     |                  |                  | 12               |                  |                  |                  |
| <b>Totaal aantal sloop</b>       | <b>57</b>           | <b>44</b>        |                  | <b>12</b>        | <b>24</b>        | <b>8</b>         | <b>16</b>        |

Tabel 5-3 Aantal te slopen woningen per kern (prognose vanuit Dpi 2019)

### 5.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen

In de periode van 2021 t/m 2025 verwachten we 51 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. Hierbij een overzicht van de nieuwbouwprojecten:

| Nieuwbouw projecten              | Verslagjaar<br>2019 | Prognose<br>2020 | Prognose<br>2021 | Prognose<br>2022 | Prognose<br>2023 | Prognose<br>2024 | Prognose<br>2025 |
|----------------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Clinge - Vermeerplein            |                     | 4                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Clinge - Rembrandtstraat         |                     |                  |                  | 4                |                  |                  |                  |
| Kloosterzande Hof te Zandeplein  |                     |                  |                  |                  | 25               |                  |                  |
| Nieuw-Namen - Nobelplein         |                     | 4                |                  |                  |                  |                  |                  |
| St. Jansteen Van Hovenstraat     | 30                  | 9                |                  |                  |                  |                  |                  |
| Sint Jansteen - Henri Dunantstr. |                     |                  | 10               |                  |                  |                  |                  |
| Sint Jansteen - Geslechtendijk   |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Sint Jansteen                    |                     |                  |                  |                  |                  |                  | 12               |
|                                  | <b>30</b>           | <b>17</b>        | <b>10</b>        | <b>4</b>         | <b>25</b>        |                  | <b>12</b>        |

Tabel 5-4 Nieuwbouw projecten en aantal nieuwbouwwoningen (prognose vanuit Dpi 2019)

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 maatwerk oplossingen. 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 2021 t/m 2025 geen aankoop van woningen om onze projecten te realiseren.

## 6 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

### 6.1 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 2018 vast in een geactualiseerd programma van eisen (PvE) wat in december 2018 gereed was<sup>2</sup>. Voor nieuwbouw hanteren we minimaal de wettelijke eisen.

De gewenste basiskwaliteit voor bestaande bouw is verwerkt in een programma van eisen voor onderhoud<sup>3</sup>. 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.

---

<sup>2</sup> Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "PVE nieuwbouw 2018 definitief".

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

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.

| Onderhoud (x 1.000 Euro) | Prognose<br>2020 | Prognose<br>2021 | Prognose<br>2022 | Prognose<br>2023 | Prognose<br>2024 | Prognose<br>2025 |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Dagelijks onderhoud      | 635              | <b>535</b>       | 537              | 545              | 544              | 547              |
| Groot onderhoud          | 433              | <b>884</b>       | 646              | 619              | 585              | 786              |
| Renovatie*               | 879              | <b>1.661</b>     | 327              | 76               | 156              | 292              |
| <b>Totaal</b>            | <b>1.947</b>     | <b>3.080</b>     | <b>1.510</b>     | <b>1.240</b>     | <b>1.285</b>     | <b>1.625</b>     |

\* kosten en investeringen

**Tabel 6-1 Onderhoud woningbezit in gemeente Hulst (prognose vanuit Dpi 2019)**

## 6.2 Asbestsanering

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

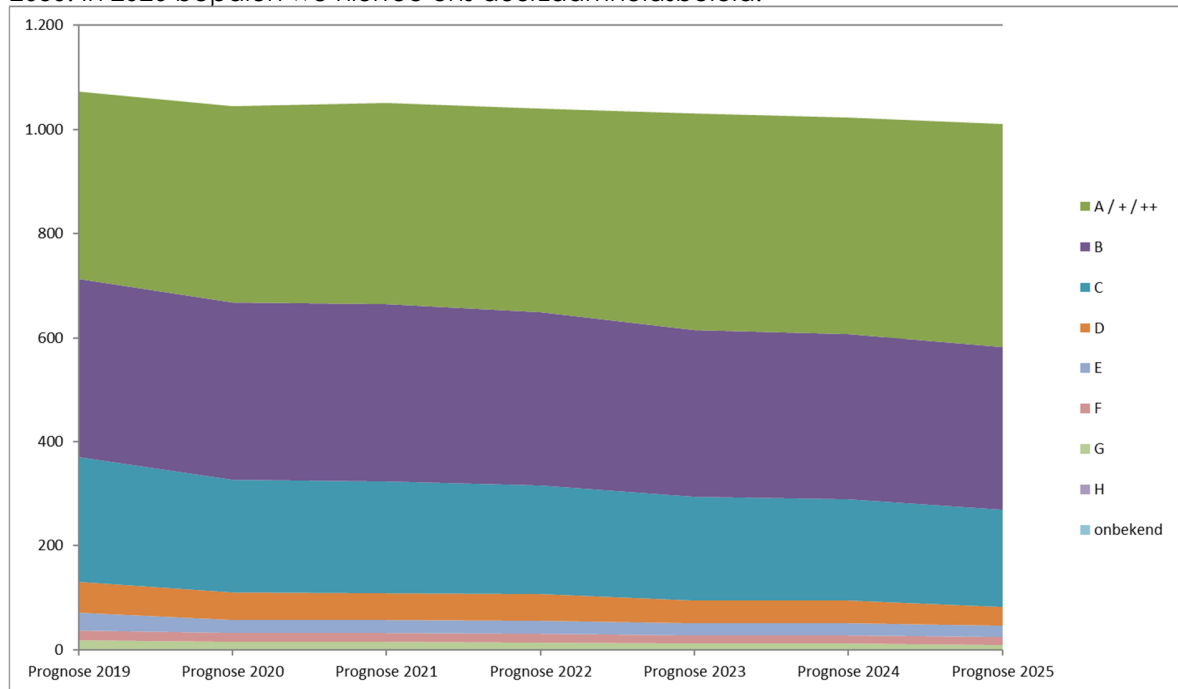
Woongood Zeeuws-Vlaanderen houdt zich altijd aan de vigerende wetgeving en probeert altijd te voorkomen dat risico's ontstaan voor mens en milieu. Er wordt toegezien op handhaving van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. We hebben een asbestveilig bezit (geen risico voor de huurder aanwezig).

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.

## 6.3 Duurzaamheid

Eind 2019 heeft Woongood Zeeuws-Vlaanderen de doelstelling behaald uit het huidige beleidsplan: een gemiddeld energielabel B (te behalen in 2020) voor het gehele woningbestand van Woongood Zeeuws-Vlaanderen. Dit was label D, begin 2015, bij de start van de uitvoering van het beleidsplan. De maatregelen uit het beleidsplan gaan ook in 2020 door. We brengen 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 aanbrengen van de extra energiebesparende maatregelen leidt niet tot een huurverhoging voor onze huurders. Zodoende komt het voordeel volledig ten goede aan een vermindering van de woonlasten. De corporatie heeft de ambitie om ook na 2020 verder te verduurzamen. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen verkent daartoe in de periode van haar bestaande beleidsplan (2015-2020) de mogelijkheden om haar woningvoorraad na 2020 verdergaand te verduurzamen. Daarbij is het einddoel CO2-neutraal woningbezit in 2050. In 2020 bepalen we hiertoe ons duurzaamheidsbeleid.



Figuur 6-1 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

| Aantallen                                                  | Prognose 2019 | Prognose 2020 | Prognose 2021 | Prognose 2022 | Prognose 2023 | Prognose 2024 | Prognose 2025 |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| A / + / ++                                                 | 359           | 376           | 386           | 390           | 415           | 415           | 427           |
| B                                                          | 344           | 343           | 341           | 334           | 323           | 318           | 314           |
| C                                                          | 239           | 216           | 215           | 208           | 198           | 194           | 186           |
| D                                                          | 59            | 52            | 52            | 51            | 43            | 43            | 37            |
| E                                                          | 34            | 25            | 25            | 25            | 24            | 24            | 21            |
| F                                                          | 20            | 17            | 17            | 17            | 16            | 16            | 15            |
| G                                                          | 18            | 16            | 15            | 14            | 12            | 12            | 10            |
| H                                                          | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| onbekend                                                   | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Totaal aantal naar energielabels per (prognose)jaar</b> | <b>1.073</b>  | <b>1.045</b>  | <b>1.051</b>  | <b>1.039</b>  | <b>1.031</b>  | <b>1.022</b>  | <b>1.010</b>  |

Tabel 6-2 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (bron: Dpi 2019)

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.

De gemeente Hulst gaat in 2020 starten met een traject om te komen tot een Transitievisie Warmte. De visie en de impact hiervan zal vooral in de periode tussen 2022 en 2030 een rol gaan spelen. De corporaties worden door de gemeente Hulst uitgenodigd om deel te nemen in de projectgroep voor het opstellen van de Transitievisie.

## **7 Huisvesting van specifieke doelgroepen**

### **7.1 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 mogelijk voorzieningen zouden kunnen worden getroffen voor het huisvesten van statushouders.

### **7.2 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 Woongood 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<br>Zorggroep ZVL | Ouderenzorg                             | Zorggroep ZVL huurt een pand in Sint Jansteen voor intramurale verzorging van haar cliënten.                                 |

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.

### 7.3 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.

## 8 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.

### 8.1 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 2020 worden de projecten voor 2021 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<br>2019 | Prognose<br>2020 | Prognose<br>2021 | Prognose<br>2022 | Prognose<br>2023 | Prognose<br>2024 |
|------------------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Leefbaarheidsfonds</b>                      | 6.500               | 10.000           | <b>10.200</b>    | 10.200           | 10.400           | 10.400           |
| <b>Leefbaarheid wijken</b>                     | 83.500              | 77.000           | <b>78.300</b>    | 78.500           | 79.900           | 80.100           |
| <b>Buurtbemiddeling</b>                        | 59.700              | 60.000           | <b>61.000</b>    | 61.100           | 62.200           | 62.300           |
| <b>Veiligheid in de wijken/tuindonderhoud</b>  | 10.300              | 2.500            | <b>2.500</b>     | 2.500            | 2.600            | 2.600            |
| <b>Wijkbeheerders + medewerker huurincasso</b> | 391.600             | 442.000          | <b>449.500</b>   | 450.400          | 458.500          | 459.400          |
|                                                | <b>551.600</b>      | <b>591.500</b>   | <b>601.500</b>   | <b>602.700</b>   | <b>613.600</b>   | <b>614.800</b>   |

**Tabel 8-1 Uitgaven Leefbaarheid (Totaal voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen)**

## 8.2 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 2018 bekrachtigd in een door partijen ondertekend convenant.

## 8.3 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 2019 betaalden we hiervoor 8.500 Euro aan de gemeente Hulst. In 2020 zal Woongoed Zeeuws-Vlaanderen met Buurtbemiddeling de werkwijze en samenwerking evalueren.

## 8.4 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.

### 8.4.1 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 Wvggz 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 veiligheidscasussen, de coördinatie van E33-meldingen, het voorzitterschap van het Oggz-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.

Door de gemeenten is 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 vastgesteld door de gemeenteraden van Terneuzen, Hulst en Sluis. Een aantal zaken zijn gerealiseerd of zijn in voorbereiding. Een aparte uitvoeringsagenda is er niet gemaakt, veel van de actiepunten komen terug in de uitvoering van de Wvggz, de Zeeuwse aanpak personen met Verward gedrag of de versnellingsagenda Bescherming en Opvang in Zeeland.

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 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. In juni 2020 vindt er een werksessie plaats om te komen tot bestuurlijke afspraken tussen de partijen. De corporaties zijn hier ook bij vertegenwoordigd.

#### 8.4.2 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.

#### 8.5 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 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. marktwaarde                                                                                                |
| Operationele kasstroom | Positief (inclusief 2% aflossingsfictie)<br>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                                              | 2019          | 2020          | 2021                 | 2022          | 2023          | 2024          |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| Solvabiliteit                                          | 78%           | 79%           | <b>79%</b>           | 77%           | 77%           | 77%           |
| Operationele kasstroom (inclusief 2% aflossingsfictie) | 9,2 mln. euro | 6,4 mln. euro | <b>4,9 mln. euro</b> | 7,1 mln. euro | 8,2 mln. euro | 8,4 mln. euro |
| ICR (Interest-coverage ratio)                          | 4,25          | 3,96          | <b>3,58</b>          | 4,10          | 4,46          | 4,54          |
| Loan to Value                                          | 20%           | 21%           | <b>21%</b>           | 23%           | 23%           | 22%           |

De Woningwet 2015 verplicht corporaties om hun vastgoed te waarderen op basis van 'marktwaaarde 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: marktwaaarde in verhuurde staat en beleidswaarde.

## 10 Investeringsen

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.

## 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 2021 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2022-2025 is het voorstel globaler. Een evaluatie van het voorliggende bod zal plaatsvinden in het voorjaar van 2022. Voor het opstellen van het bod voor het jaar 2023. 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.

## 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. In 2021 zullen de woningcorporaties en de gemeente Hulst komen tot nieuwe strategische prestatieafspraken.

### 13 Samenvattend: Bod 2021

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 volgende bod voor 2021.

#### Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Daar doen wij het bod dat we in 2021 in de gemeente Hulst in bezit hebben 1.051 zelfstandige woongelegenheden t.o.v. 1.045 in 2020. Het totaal aantal woningen neemt met 6 stuks toe. 4 woningen staan gepland om te verkopen in 2021, 10 woningen gaan we nieuw bouwen. Hierbij blijft ons woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor onze doelgroep. Daarnaast staat voor 2021 de verkoop van 4 kavels begroot. Voor de woonomgeving en leefbaarheid hebben we een totaal voorzien voor 2021 van 601.500 Euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen.

#### Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

We voorzien geen aankoop van particuliere woningen in 2021. Door de Woningwet mogen wij als corporatie geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen.

#### Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

We investeren in 2021 3,1 miljoen Euro in de kwaliteit van onze woningvoorraad in de gemeente Hulst. Daarnaast investeren we in het verduurzamen van ons bezit. Omdat we het doel uit ons huidige beleidsplan 2015-2020, een gemiddeld energielabel B, in 2019 hebben behaald, gaan we in 2020 een nieuw duurzaamheidsbeleid opstellen. Daarbij is het einddoel CO2-neutraal woningbezit in 2050. 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 2021. Dit zijn Stichting 't Huus, Leger des Heils, Stichting Tragel en ZorgSaam 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 opknapwoning.

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

Woongood 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 Vogelwaarde. 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 1.051 zelfstandige en 52 onzelfstandige wooneenheden in de gemeente Hulst in 2021.

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.