

Prestatieafspraken 2018

gemeente Hulst

Versiebeheer

Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	24-10-2017	Initiële versie
1.0	Definitief	20-11-2017	Definitieve versie

Inhoud

1	Prestatieafspraken 2018	4
2	Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen	7
3	Bijlage: Bod Woonstichting Hulst	30

1 Prestatieafspraken 2018

Op 30 juni 2017 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 2018. Dit heeft geleid tot de volgende uitvoeringsgerichte prestatieafspraken.

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2018 in de gemeente Hulst 1.081 zelfstandige woongelegenheden in bezit t.o.v. 1.088 in 2017. Dit is een vermindering van 7 woningen. 4 woningen staan gepland om te verkopen in 2018, 33 woningen worden gesloopt, 30 woningen worden nieuw gebouwd. Daarnaast staat voor 2018 de verkoop van 1 kavel gepland. Woonstichting Hulst heeft in 2018 in de gemeente Hulst 1.434 zelfstandige woongelegenheden in bezit t.o.v. 1.434 in 2017. Er staan geen woningen gepland om te verkopen of te slopen in 2018. Hierbij blijft het woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor de primaire doelgroep. Voor de woonomgeving en leefbaarheid heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een totaal voorzien voor 2018 van 386.553 Euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen. Voor de woonomgeving en leefbaarheid heeft Woonstichting Hulst een totaal voorzien voor 2018 van 130.495 Euro aan uitgaven voor haar werkgebied.

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voorziet geen aankoop van particuliere woningen in 2018. Woonstichting Hulst voorziet geen aankoop van particuliere woningen. Wanneer de gelegenheid zich voordoet is Woonstichting Hulst bereid om panden aan te kopen, met het oog op verbetering van de woonomgeving voor het bestaande bezit en het creëren van nieuwe bouwmogelijkheden. Door de Woningwet mogen de corporaties geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen.

Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen investeert in 2018 1,8 miljoen Euro in de kwaliteit van haar woningvoorraad in de gemeente Hulst. Daarnaast investeert ze in het verduurzamen van haar bezit waarbij het doel is om een gemiddeld energielabel B te behalen in 2020. Woonstichting Hulst investeert in 2018 2,5 miljoen Euro in de kwaliteit van haar woningvoorraad. In 2018 voorziet ze geen inspanningen meer in duurzaamheid, omdat de voorziene inspanningen dan zijn uitgevoerd. Door de energetische verbetermaatregelen uitgevoerd in 2015 tot en met 2017 zal het gemiddeld energielabel A behaald zijn. Onder dit kernthema zetten Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Woonstichting Hulst actief in op wonen en zorg, daartoe huisvesten ze verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen in 2018. Voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zijn dit: Stichting 't Huus, Leger des Heils, Stichting Tragel en ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen. Woonstichting Hulst werkt hierbij samen met: Emergis, Tragel Zorg, Zeeuwse Gronden, Juvent en ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen. In 2018 realiseert Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zorgappartementen op het Rabobankterrein te Sint Jansteen. Woningaanpassingen in het kader van 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 huisvesten Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Woonstichting Hulst in hun reguliere (leegstaande) huurwoningen. Als hiermee de toestroom aan statushouders niet kan worden gehuisvest dan zal Woongoed Zeeuws-Vlaanderen woningen die in de verkoop staan gaan verhuren aan statushouders. De corporaties blijven nauw in overleg met de gemeente hoe ze de verwachte toestroom aan te huisvesten statushouders in de toekomst kunnen voorzien van een woning.

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

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 1.081 zelfstandige en 36 onzelfstandige woongelegenheden in de gemeente Hulst in 2018.

Woonstichting Hulst komt vanuit haar beleid en de wijkstrategie tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 1.434 zelfstandige en 142 onzelfstandige woongelegenheden in het werkgebied in 2018.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen herijkt iedere drie jaar haar Wensportefeuille. Eind 2016 hebben ze een herijking gedaan van deze portefeuillestrategie. 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 de parameters mutatiegraad, weigeringsgraad, marktrends, productsterkte, voorzieningen in de kern en technische levensduur van de woning. De definitieve strategie wordt uiteindelijk bepaald op basis van de adviesstrategie en de demografische ontwikkelingen rekening houdend met de lokale situatie. De definitieve strategie wordt op VHE-niveau verwerkt in de actuele StrategischVoorraadBeheer-lijst. De resultaten hieruit zijn verwerkt in deze prestatieafspraken en het bijgevoegde bod.

Woonstichting Hulst zal haar wijkstrategie inclusief strategisch voorraadbeleid in de loop van 2017 herijken.

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

Deze afspraken zijn bekrachtigd op 27 november 2017 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. E.C. Sponselee,

namens Bewonersraad Woonstichting Hulst,
Dhr. G. Neelemans.

2 Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen



Bod 2018 Woonvisie

gemeente Hulst

Versiebeheer

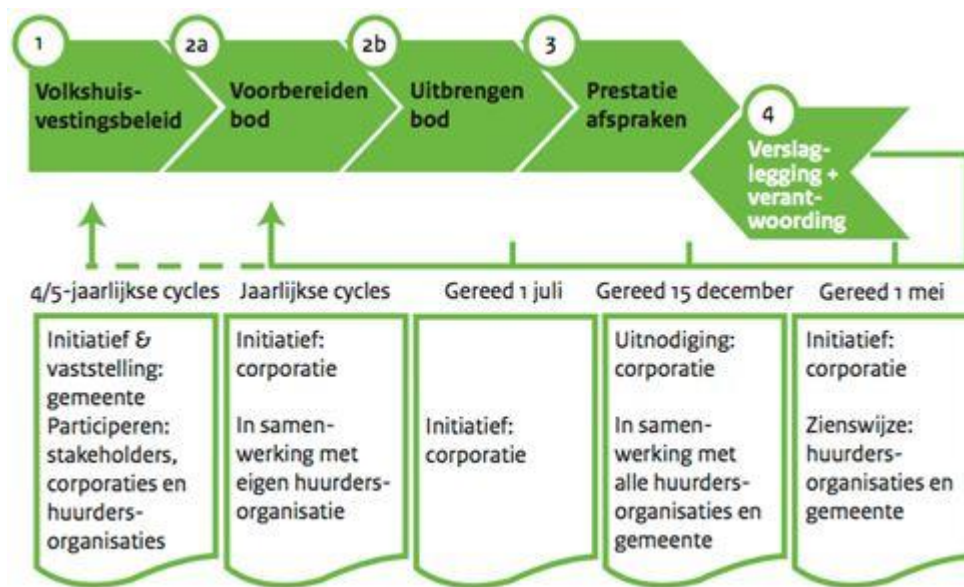
Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	21-04-2017	Initiële versie
0.2	Concept	12-05-2017	Aanpassingen verwerkt n.a.v. eerste ambtelijk overleg gemeente Hulst dd. 24-04-2017.
0.3	Concept	24-05-2017	Aanpassingen verwerkt n.a.v. tweede ambtelijk overleg gemeente Hulst dd. 15-05-2017.
0.4	Concept	14-06-2017	Aanpassingen verwerkt n.a.v. bestuurlijk overleg gemeente Hulst dd. 31-05-2017.
1.0	Definitief	23-06-2017	Definitief bod.

Inhoud

1	Inleiding.....	4
2	Taakafbakening.....	5
3	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep.....	8
3.1	Ons woningbezit.....	8
3.2	Betaalbaarheid.....	8
3.3	Beschikbaarheid.....	9
4	Transformatie woningbezit.....	9
4.1	Verkoop en liberalisatie van woningen.....	10
4.2	Slopen van woningen.....	11
4.3	Nieuwbouw en aankoop van woningen.....	12
5	Kwaliteit en duurzaamheid van woningen.....	13
5.1	Kwaliteit.....	13
5.2	Asbestsanering.....	14
5.3	Duurzaamheid.....	14
6	Huisvesting van specifieke doelgroepen.....	16
6.1	Urgente doelgroepen.....	16
6.2	Wonen en zorg.....	16
7	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.....	17
7.1	Strategie per kern.....	17
7.2	Schuldhelpverlening.....	18
7.3	Buurtbemiddeling.....	18
7.4	Bijzondere doelgroepen.....	19
7.4.1	Verwarde personen.....	19
7.4.2	Kwetsbare jongeren.....	19
7.5	Sociaal isolement.....	19
8	Financiële kengetallen.....	20
9	Investeringen.....	20
10	Evaluatie bod.....	21
11	Samenvattend: Bod 2018.....	22

1 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 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 vormt het volkshuisvestelijk beleidskader voor de gemeente Hulst. In het kader van de prestatieafspraken voor de periode 2018-2022 doet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hierbij een voorstel voor haar bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid. Voor het jaar 2018 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2019-2022 is het voorstel globaler.

Huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen is vooraf betrokken bij de inhoud van dit voorstel. Tevens is vooraf, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau, overleg geweest met de gemeente Hulst over inhoud en vorm van dit voorstel. We zien dit bod daarom als basis om tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken te komen.

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

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.

Tevens heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in 2014 een kernenstrategie opgesteld. Per kern beschreven we de taakvelden wonen, zorg & welzijn en leefbaarheid en de rol die wij daarbij op ons willen nemen. Daarbij maken we onderscheid tussen activiteiten die wij altijd, onder bepaalde voorwaarden of nooit zullen uitvoeren. Met de kernenstrategie kunnen we verantwoorde keuzes maken die transparant zijn voor zowel de interne als externe belanghouders. Het biedt ons de mogelijkheid om lokaal maatwerk te bieden bij onze dienstverlening. Deze strategie vormt het vertrekpunt om met de belanghouders samen te werken aan een leefbaar Zeeuws-Vlaanderen.

Een overzicht van onze strategische documenten en de samenhang hiertussen is te vinden in Figuur 2-1 op de volgende pagina, waarin ook ons duurzaamheidsbeleid is opgenomen.

Het bod is opgebouwd naar de thema's in artikel 39 van de Woningwet. De onderstreepte thema's zijn de door de Minister benoemde Prioriteiten Volkshuisvesting¹.

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

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

Wettelijk kaders:



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

NB:

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

Strategische documenten Woongood Zeeuws-Vlaanderen

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

Verankeren in de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeenten

Figuur 2-1 Strategische documenten

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

In de woonvisie zijn 5 kernthema's benoemd:

- Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.
- Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.
- Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.
- Kernthema 4: kansen grijpen.
- Kernthema 5: naar een realistische woningbouwproductie.

Deze kernthema's komen terug in het voorliggende bod.

Kernthema 1. We vullen de herstructurering- en sloopambitie nader in onder hoofdstuk 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 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".

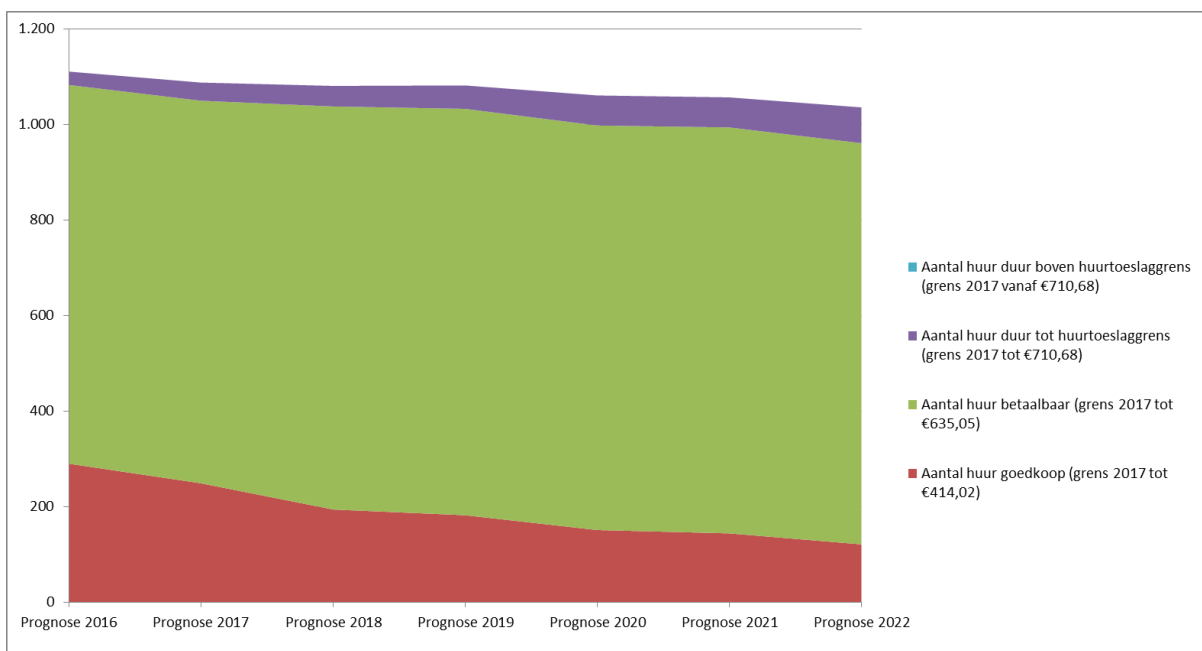
Kernthema 4 wordt aangestipt onder 4.1 Verkoop en liberalisatie van woningen als het gaat over opknapwoningen. Het huisvesten van statushouders komt terug in hoofdstuk 6.

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 1.111 zelfstandige en 36 onzelfstandige woonegelegenheden in de gemeente Hulst. Naast huurwoningen exploiteren we ook een aantal bijzondere (woon)eenheden zoals maatschappelijk vastgoed (bibliotheek, Kloosterzande), commerciële ruimte (Martje van Wardje, Sint Jansteen), een garage (Jacintastraat, Graauw) en een 'ketelhuis' (Wilhelminastraat, Vogelwaard).



Figuur 3-1 Huurontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Aantal huur goedkoop (grens 2017 tot €414,02)	290	249	194	182	151	144	121
Aantal huur betaalbaar (grens 2017 tot €635,05)	793	801	844	851	847	850	840
Aantal huur duur tot huurtoeslaggrens (grens 2017 tot €710,68)	28	38	43	49	63	63	75
Aantal huur duur boven huurtoeslaggrens (grens 2017 vanaf €710,68)	0	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal huurwoonegelegenheden per (prognose)jaar	1.111	1.088	1.081	1.082	1.061	1.057	1.036
Aantal onzelfstandige woonegelegenheden	36	36	36	36	36	36	36
Aantal garages	1	1	1	1	1	1	1
Aantal maatschappelijk vastgoed	1	1	1	1	1	1	1
Aantal bedrijfsruimten/winkels	1	1	1	1	1	1	1
Aantal overig bezit	1	1	1	1	1	1	1
Totaal bezit verhuureenheden per (prognose)jaar	1.151	1.128	1.121	1.122	1.101	1.097	1.076

Tabel 3-1 Ontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (basis vanuit Dpi 2016)

3.2 Betaalbaarheid

We willen er voor waken dat de woonlasten van onze kwetsbare doelgroepen uit de pas lopen. Daarom stellen we in de periode 2015-2017 het woonlastenbeleid op waarmee we willen sturen op woonlasten. Het woonlastenbeleid omvat verschillende onderdelen. We zijn gestart met één van de belangrijkste onderdelen, het huurbeleid. Doelstelling van het huurbeleid is voldoende betaalbare woningen te kunnen bieden aan onze doelgroepen met een reële prijs-/kwaliteitverhouding. Daarbij is voldoende investeringsruimte gegarandeerd om ook in de toekomst onze volkshuisvestelijke opgave te kunnen realiseren.

In het huurbeleid beschrijven we hoe de huurprijs van de woningen wordt bepaald. Vanaf 2016 bepalen we bij nieuwe verhuringen een objectieve, marktconforme adviesprijs op 70 procent van de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Bij nieuwe verhuringen bieden we de woning aan voor een huurprijs die maximaal 635 euro bedraagt, of 592 euro voor woningen die zijn bestemd voor één- of tweepersoonshuishoudens. Daarvan wijken we af als de huurder een inkomen boven de huurtoeslaggrens heeft en de kwaliteit van de woning een hogere huur rechtvaardigt. Zo houden we onze woningen beschikbaar en bereikbaar voor onze primaire doelgroep.

De woonlasten voor onze huurders zullen worden gedrukt door ons duurzaamheidsbeleid. We leggen zonnepanelen op woningen met de hoogste huurlasten. De panelen zijn gratis voor de huurder waardoor het voordeel volledig ten goede komt aan verlaging van de woonlasten. Overige duurzaamheidsmaatregelen zijn ook gratis voor de huurder.

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

3.3 Beschikbaarheid

Vanaf januari 2016 moeten we bij woningtoewijzing voldoen aan de passendheidsnorm. Dit houdt in dat we aan 95 procent van de nieuwe huurders die recht hebben op huurtoeslag, een woning toewijzen met een kale huur tot maximaal de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens ligt op 592 euro of 635 euro (prijspeil 2017) afhankelijk van de huishoudsamenstelling. Bij het opstellen van het huurbeleid is als uitgangspunt genomen de huren af te toppen op deze aftoppingsgrenzen en de woningen zo beschikbaar te maken voor onze primaire doelgroep.

Jongerenhuisvesting, huisvesting van starters heeft vanuit onze kernenstrategie aandacht. In 2016 brachten we de behoefte aan deze huisvesting in kaart voor jongeren met een leeftijd < 23 jaar en tussen 24 en 27 jaar. Daarbij maken we gebruik van een onderzoek dat het Zeeuws Planbureau houdt naar de behoefte aan huisvesting van jongeren in Zeeuws-Vlaanderen. Eind 2016 zijn hiervan de ruwe data bekend gemaakt. Op basis van die data stellen we in 2017 een plan van aanpak op.

4 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 een herijking gedaan van deze portefeuillestrategie. 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 de parameters mutatiegraad, weigeringsgraad, marktrendens, productsterkte, voorzieningen in de kern en technische levensduur van de woning. De definitieve strategie wordt uiteindelijk bepaald op basis van de adviesstrategie en de demografische ontwikkelingen rekening houdend met de lokale

situatie. De definitieve strategie wordt op VHE-niveau verwerkt in de actuele StrategischVoorraadBeheer-lijst. 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.

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. 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	Verlagjaar 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Clinge	4567		3	1		1		1
Graauw	4569		1					
Heikant	4566					1	1	
Hengstdijk	4585	1				1	1	
Kloosterzande	4587	1	2	3		3		2
Nieuw-Namen	4568						1	
Ossenisse	4589		1					
St. Jansteen	4564		2		2	1		1
Terhole	4583						1	
Vogelwaarde	4581		1		1			1
		2	10	4	3	7	4	5

Tabel 4-1 Verkoopwoningen gemeente Hulst

Plaats	postcode	Verslagjaar 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Graauw	4569	4		1	1			2
Lamswaarde	4586	2	2		1			
		6	2	1	2	0	0	2

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. We hebben echter ook te maken met een overgangssituatie bij de afbouw van niet-DAEB activiteiten. De mogelijkheid om niet-DAEB woningen te bouwen houden we open voor de volgende situaties:

- op onze bestaande grondposities;
- in combinatieprojecten met sociale huurwoningen.

Voor beide situaties geldt dat wij niet-DAEB woningen enkel zullen bouwen als zij op voorhand zijn verkocht en passen binnen het gemeentelijk woonbeleid.

Wanneer blijkt dat een nieuwe niet-DAEB activiteit gewenst is en is gebleken dat marktpartijen niet geïnteresseerd zijn in het uitvoeren van die activiteit, zoals niet sociale huur, gaan de corporatie en de gemeente hierover in overleg.

Volgens de Woningwet 2015 moeten corporaties een keuze maken tussen administratieve scheiding of juridische splitsing van hun DAEB en niet-DAEB activiteiten. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft gekozen voor een administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten in haar boekhouding.

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 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 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Clinge - Vermeerplein		4					
Clinge - Molenstraat	2						
Clinge					8		
Heikant					4		
Kloosterzande - Beatrixstraat		9					
Kloosterzande							16
Lamswaarde - Dreef			4				
Nieuw Namen - Reijnaertstraat		4					
Nieuw Namen - Nobelplein				12			
Sint Jansteen - Puttingstraat		14					
Sint Jansteen - Henri Dunantstr.			12				
Sint Jansteen					16		
Terhole - Hoofstraat			5				
Vogelwaarde - Elzenstraat			12				
Vogelwaarde							12
Totaal aantal sloop	2	31	33	12	28		28

Tabel 4-3 Aantal te slopen woningen per kern

4.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen

In de periode van 2018 t/m 2022 verwachten we 32 nieuwe woningen op te leveren. Het gaat daarbij voornamelijk om vervangende nieuwbouw van huurwoningen. Waar we nieuw bouwen zal dit in basis levensloopbestendig en energieneutraal zijn. Hierbij een overzicht van de nieuwbouwprojecten:

Nieuwbouw projecten	Verslagjaar 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
St. Jansteen - Van Hovenstraat			30				
Kloosterzande - Antonius		18					
Nieuw-Namen - Nobelplein				6			
St. Jansteen - Henri Dunantstr.				10			
Clinge - Vermeerplein					4		
St. Jansteen					10		
Kloosterzande							12
		18	30	16	14		12

Tabel 4-4 Nieuwbouw projecten en aantal nieuwbouwwoningen

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

In het kader van nieuwbouw-/herstructureringsprojecten of waar woningen gesloopt worden is het mogelijk dat er woningen worden aangekocht. In de gemeente Hulst voorzien we voor de periode 2018 t/m 2022 geen aankoop van woningen om onze projecten te realiseren.

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 2015 vast in een geactualiseerd programma van eisen (PVE) wat in december 2015 gereed was². Voor nieuwbouw hanteren we minimaal de wettelijke eisen.

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

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

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

We verdelen het onderhoud in drie categorieën:

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

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

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

Onderhoud (x 1.000 Euro)	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Dagelijks onderhoud	631	548	533	543	560	558
Groot onderhoud	691	925	991	576	1.154	531
Renovatie*	633	359	936	57	655	137
Totaal	1.955	1.832	2.460	1.176	2.369	1.226

* kosten en investeringen

Tabel 5-1 Onderhoud woningbezit in gemeente Hulst

² Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "PVE 2015 definitief".

³ Beschreven in document Woongoed Zeeuws-Vlaanderen; "PVE onderhoud eengezinswoningen-2016" en "PVE onderhoud seniorenwoningen-2016".

5.2 Asbestsanering

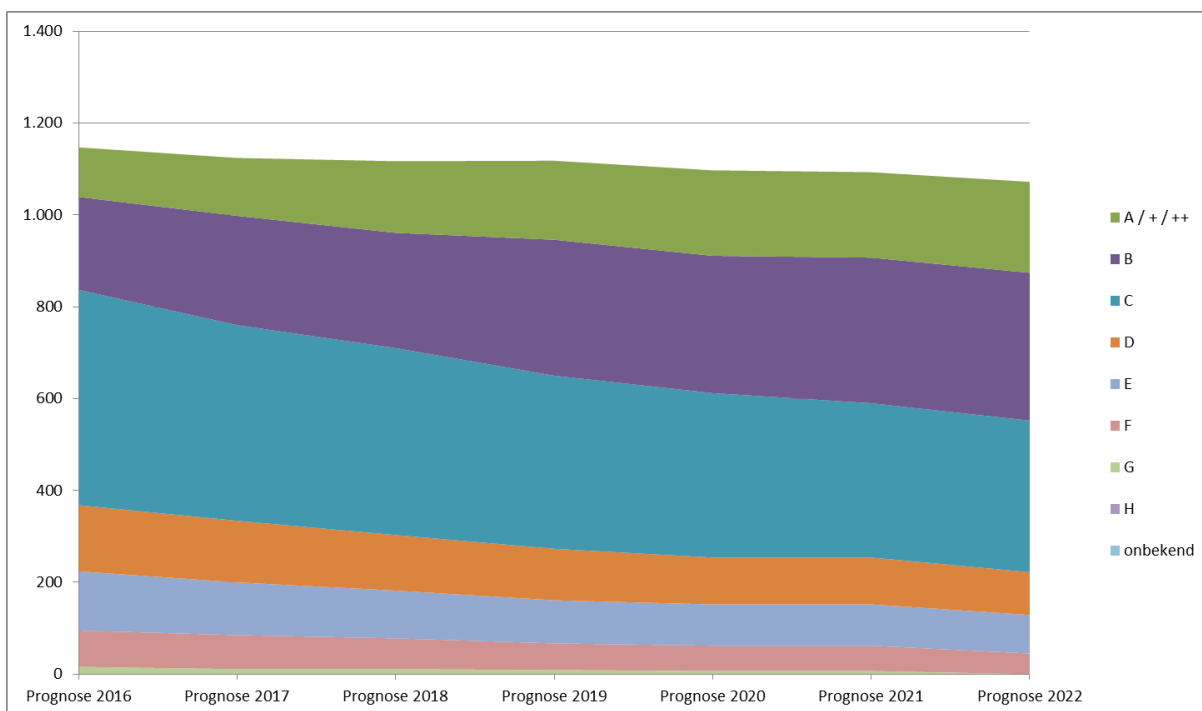
Bij renovatie of sloop is Woongoed Zeeuws-Vlaanderen verantwoordelijk voor het asbestverwijderingsproces en het voeren van de regie. Als we werkzaamheden uitvoeren en het vermoeden bestaat dat er asbest aanwezig is, dan is een asbestinventarisatie verplicht. Een asbestinventarisatie moet worden uitgevoerd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

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen houdt zich altijd aan de vigerende wetgeving en probeert altijd te voorkomen dat risico's ontstaan voor mens en milieu. Er wordt toegezien op handhaving van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Het streven is om in 2018 een asbestveilig bezit (geen risico voor de huurder aanwezig) te hebben. Bij aankomende renovaties worden de woningen asbestveilig gemaakt.

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

5.3 Duurzaamheid

In 2014 heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen haar duurzaamheidsbeleid opgesteld. In 2015 zijn we van start gegaan met het daadwerkelijk aanbrengen van de extra energiebesparende maatregelen aan onze woningen. Het doel van het beleid is om een gemiddeld energielabel B te behalen in 2020 voor het gehele woningbestand van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Dit was label D, begin 2015, bij de start van de uitvoering van het beleidsplan. Hiertoe brengen we energiebesparende maatregelen aan bij woningen in onze bestaande voorraad. We leggen zonnepanelen op woningen die door ons worden geselecteerd (woningen met relatief hoge woonlasten). Daarnaast maken we onze huurders bewust van hoe ze door het veranderen van hun gedrag energie kunnen besparen. 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.



Figuur 5-1 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Prognose 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
A / + / ++	108	126	156	172	186	186	198
B	202	238	251	296	299	317	322
C	469	426	407	377	358	336	330
D	144	134	121	112	102	102	93
E	129	115	104	94	90	90	84
F	79	74	67	58	55	55	45
G	16	11	11	9	7	7	0
H	0	0	0	0	0	0	0
onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal naar energielabels per (prognose)jaar	1.147	1.124	1.117	1.118	1.097	1.093	1.072

Tabel 5-2 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (op basis van Dpi 2016; hierbij is het effect van het plaatsen van zonnepanelen niet meegenomen)

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

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

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

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-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.

Als gevolg van de grote instroom van asielzoekers is er een flinke toename aan statushouders te verwachten. Hoe groot de vraag naar woonruimte gaat worden om de statushouders in de toekomst te kunnen huisvesten is onzeker. We zullen statushouders huisvesten in onze reguliere (leegstaande) huurwoningen. Als we hiermee de toestroom aan statushouders niet kunnen huisvesten zullen we woningen die in de verkoop staan gaan verhuren aan statushouders. We blijven nauw in overleg met de gemeente hoe we de verwachte toestroom aan te huisvesten statushouders in de toekomst kunnen voorzien van een woning. De drie corporaties hebben met elk der gemeenten overlegd waar mogelijkerwijs voorzieningen zouden kunnen worden getroffen voor het huisvesten van statushouders.

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. Door de veranderingen in de zorg blijven zij langer thuis wonen omdat ze niet meer in aanmerking komen voor een indicatie voor een intramurale woonvoorziening. Dat geldt ook voor bijzondere doelgroepen met een zorgvraag, zoals gehandicapten. Hoewel wij enkel verantwoordelijk zijn voor de huisvesting, is de koppeling met de levering van zorg- en welzijnsdiensten noodzakelijk om mogelijk te maken dat mensen ook werkelijk langer thuis kunnen blijven wonen. Regelmatig overleggen we met de verschillende zorgleveranciers in de regio, over onderwerpen als huisvestingsbehoefte en de gevolgen van scheiden van wonen en zorg voor zowel de bestaande complexen als nieuwe ontwikkelingen.

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

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

Organisatie	Doel/doelgroep	Activiteiten
Stichting 't Huus	Dagbesteding	t Huus huurt één woning in Vogelwaarde voor dagbesteding voor cliënten met een beperking en huurt woningen in Sint Jansteen.
Leger des Heils	Opvang dak- en thuis-lozen	Het leger des Heils huurt twee woningen in Vogelwaarde en Terhole.
Stichting Tragel	Mensen met een verstandelijke beperking	Tragel huurt panden in Sint Jansteen en Clinge.
ZorgSaam Zorggroep ZVL	Ouderenzorg	Zorggroep ZVL huurt een pand in Sint Jansteen voor intramurale verzorging van haar cliënten.

In de toekomst staat voor realisatie in 2017/2018 gepland:

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

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

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 taken en mogelijkheden op het gebied van leefbaarheid aanzienlijk beperkt. Dit leidde in 2015 tot het opstellen van de Kernenstrategie.

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 2017 worden de projecten voor 2018 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.

In het kader van leefbaarheid voorzien we volgende uitgaven:

	Verlagjaar 2016	Prognose 2017	Prognose 2018	Prognose 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022
Leefbaarheidsfonds	2.074	10.000	10.107	10.262	10.467	10.676	10.890
Leefbaarheid wijken	24.221	40.000	40.428	41.047	41.867	42.705	43.559
Beschikbaar stellen woon- en niet woonruimte	1.175	5.000	5.054	5.131	5.233	5.338	5.445
Buurtbemiddeling	34.083	40.000	40.428	41.047	41.867	42.705	43.559
Opstellen kernenstrategie	0	0	0	0	0	0	0
Uitvoeringsprogramma naar aanleiding van kernenstrategie	44.310	50.000	50.535	51.308	52.334	53.381	54.449
Huurders in nood	17.714	9.000	9.096	9.235	9.420	9.609	9.801
Huurdersparticipatie	0	5.000	5.054	5.131	5.233	5.338	5.445
Extra onderhoud gebouwen tbhv leefbaarheid	980	5.000	5.054	5.131	5.233	5.338	5.445
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	212.098	218.461	220.798	224.177	228.660	233.233	237.898
	336.655	382.461	386.553	392.468	400.317	408.323	416.490

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

7.2 Schuldhulpverlening

De huurbetalingen vormen een belangrijke voorwaarde voor onze continuïteit. Door huurders persoonlijk te benaderen, proberen we de achterstanden te minimaliseren. Na één maand huurachterstand nemen we telefonisch contact op met de huurder. Er is één medewerker huurincasso aangesteld die mensen bij betalingsproblemen adviseert met budgetbeheer. Als na twee maanden achterstand de huurder nog niet heeft betaald dan gaat deze medewerker langs bij de huurder. Na drie maanden achterstand wordt er een deurwaarder ingeschakeld. Met deze extra inspanning van het team Huurincasso streven we ernaar het aantal ontruiming te houden. De samenwerking met de gemeente hierin wordt in 2018 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 2016 betaalden we hiervoor 8.500 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 neemt, wordt er niet effectief of laat opgetreden.

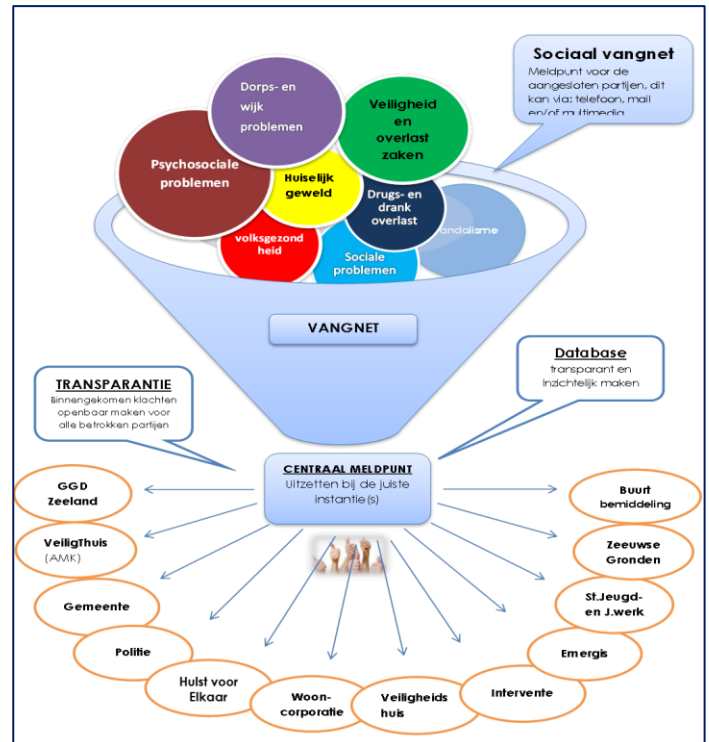
Daartoe wil Woongoed Zeeuws-Vlaanderen één centraal meldpunt waar de sociale meldingen worden verzameld. Hierbij stelt ze voor dat de regie bij de gemeente komt te liggen. Er wordt een casemanager van de gemeente aangesteld die tot duidelijke afspraken komt met de ketenpartners en een plan van aanpak realiseert om de overlastzaken gezamenlijk en op een efficiënte wijze aan te pakken.

7.4.2 Kwetsbare jongeren

In de toekomst voorziet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 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, stelt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voor dat deze jongeren alleen in aanmerking komen voor woonruimte in combinatie met een zgn. driehoekscontract. Hierbij komt de regie bij de gemeente te liggen, die dit vervolgens vastlegt in afspraken met de zorginstanties.

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



Figuur 7-1 Centraal meldpunt

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 treasury statuut hebben we de formele kaders vastgelegd voor alle activiteiten op het gebied van treasury.

We hanteren een helder en solide financieel kader. Daarvoor gaan we uit van de volgende indicatoren en normen:

Indicator	Norm
Solvabiliteit	30% o.b.v. bedrijfswaarde
Operationele kasstroom	Positief (inclusief 2% aflossingsfictie)
	ICR minimaal 1,4 over een periode van 5 jaar (exclusief aflossingsfictie)
Loan to Value	Maximaal 75% o.b.v. bedrijfswaarde

Met deze normen houden we voor zowel de korte als de lange termijn een gezonde financiële positie. Omdat we een gezonde uitgangspositie hebben, laten deze normen ook nog voldoende ruimte voor onze voorziene investeringen. In een schematisch overzicht is de ontwikkeling van deze normen als volgt:

Indicator	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Solvabiliteit	54 %	49 %	47 %	43 %	44 %	44 %
Operationele kasstroom (inclusief 2% aflossingsfictie)	2.618 mln. euro	2.490 mln. euro	3.990 mln. euro	2.505 mln. euro	4.935 mln. euro	6.005 mln. euro
ICR (Interest-coverage ratio)	2,23	2,29	2,75	2,39	2,98	3,25
Loan to Value	42 %	50 %	47 %	56 %	55 %	55 %

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

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

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 Evaluatie bod

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de gemeente Hulst door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Voor het jaar 2018 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2019-2022 is het voorstel globaler. Een evaluatie van het voorliggende bod zal plaatsvinden in het voorjaar van 2019. Voor het opstellen van het bod voor het jaar 2020. Deze evaluatie zullen we beschikbaar stellen aan de gemeente Hulst en aan onze huurdersorganisatie, Stichting Huurdersbelangen.

De evaluatie van het bod voor het jaar 2017, wat we vorig jaar hebben uitgebracht, zullen we in 2018 evalueren, voor het opstellen van het bod voor het jaar 2019.

11 Samenvattend: Bod 2018

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 2018.

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Daar doen wij het bod dat we in 2018 in de gemeente Hulst in bezit hebben 1.081 zelfstandige wooneenheden t.o.v. 1.088 in 2017. Dit is een vermindering van 7 woningen. 4 woningen staan gepland om te verkopen in 2018, 33 woningen gaan we slopen, 30 woningen gaan we nieuw bouwen. Hierbij blijft ons woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor onze doelgroep. Daarnaast staat voor 2018 de verkoop van 1 kavel gepland. Voor de woonomgeving en leefbaarheid hebben we een totaal voorzien voor 2018 van 386.553 Euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen.

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

We voorzien geen aankoop van particuliere woningen in 2018. Door de Woningwet mogen wij als corporatie geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen.

Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

We investeren in 2018 1,8 miljoen Euro in de kwaliteit van onze woningvoorraad in de gemeente Hulst. Daarnaast investeren we in het verduurzamen van ons bezit waarbij het doel is om een gemiddeld energielabel B te behalen in 2020. Dit was label D, begin 2015, bij de start van de uitvoering van het beleidsplan.

Onder dit kernthema zetten we actief in op wonen en zorg, daartoe huisvesten we verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen in 2018. Dit zijn Stichting 't Huus, Leger des Heils, Stichting Tragel en ZorgSaam Zorggroep ZVL. In 2018 realiseren we zorgappartementen op het Rabobankterrein te Sint Jansteen.

Woningaanpassingen in het kader van WMO lopen via de corporatie.

Kernthema 4: kansen grijpen.

Om verkoopkansen te vergroten, werken we in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of bieden we woningen aan als opknopwoning.

Statushouders huisvesten we in onze reguliere (leegstaande) huurwoningen. Als we hiermee de toestroom aan statushouders niet kunnen huisvesten zullen we woningen die in de verkoop staan gaan verhuren aan statushouders. We blijven nauw in overleg met de gemeente hoe we de verwachte toestroom aan te huisvesten statushouders in de toekomst kunnen voorzien van een woning. De drie corporaties hebben met elk der gemeenten overlegd waar mogelijk voorzieningen zouden kunnen worden getroffen voor het huisvesten van statushouders.

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

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 1.081 zelfstandige en 36 onzelfstandige woongelegenheden in de gemeente Hulst in 2018.

Iedere drie jaar vindt er een herijking van onze Wensportefeuille plaats. Eind 2016 hebben we een herijking gedaan van deze portefeuillestrategie. 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 de parameters mutatiegraad, weigeringsgraad, markttendens, productsterkte, voorzieningen in de kern en technische levensduur van de woning. De definitieve strategie wordt uiteindelijk bepaald op basis van de adviesstrategie en de demografische ontwikkelingen rekening houdend met de lokale situatie. De definitieve strategie wordt op VHE-niveau verwerkt in de actuele StrategischVoorraadBeheer-lijst. 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.

3 Bijlage: Bod Woonstichting Hulst