

Prestatieafspraken 2022

gemeente Hulst

Versiebeheer

Versie	Status	Datum	Opmerkingen
001	concept	18-11-2021	Aanvullingen WNGD + WST Hulst
1.0	Definitief	07-12-2021	Definitieve versie

Inhoud

1	Prestatieafspraken 2022	4
2	Bijlage: Bod Woongood Zeeuws-Vlaanderen	9
3	Bijlage: Bod Woonstichting Hulst	32

1 Prestatieafspraken 2022

Op 29 juni 2021 hebben Woonstichting Hulst en Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hun bod op de woonvisie van de gemeente Hulst aangeboden. Daarbij nodigden zij hun huurders-organisaties en de gemeente Hulst uit om in overleg te treden, teneinde afspraken te maken over de uitvoering van het in de gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid in het kalenderjaar 2022. Dit heeft geleid tot de volgende uitvoeringsgerichte prestatieafspraken.

Kernthema 1:

Herstructurering van woning en woonomgeving.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2022 in de gemeente Hulst 1.062 zelfstandige woongelegenheden t.o.v. 1.051 in 2021. Het totaal aantal woningen neemt met 17 stuks toe. 3 woningen staan gepland om te verkopen in 2022, 16 woningen worden gesloopt en 36 woningen nieuw bouwen. Hierbij blijft het woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor de doelgroep. Daarnaast staat voor 2022 de verkoop van 2 kavels begroot.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een totaal voorzien voor 2022 van 463.744 euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen.

	Prognose 2022
Leefbaarheidsfonds	10.200
Leefbaarheid in de wijken	78.300
Buurtbemiddeling	61.000
Veiligheid in de wijken	1.500
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	312.744
	463.744

Tabel 1: uitgaven leefbaarheid Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

Woonstichting Hulst heeft in 2022 in de gemeente Hulst 1.447 zelfstandige woongelegenheden in bezit t.o.v. 1.405 in 2021. Er staan 10 woningen gepland om te verkopen, 6 woningen om aan te kopen en 22 woningen worden gesloopt in 2022.

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

Voor de woonomgeving en leefbaarheid heeft Woonstichting Hulst een totaal voorzien voor 2022 van 142.685 Euro aan uitgaven voor haar werkgebied. Een specificatie van de voorziene uitgaven is opgenomen in tabel 2.

	Prognose 2022
Leefbaarheidsfonds	5.116
Welzijnsactiviteiten	15.347
Leerproject wonen	4.911
Huurderving ontmoetingsruimte	30.172
Buurtbemiddeling	10.692
Opzichter + woonconsulent	76.447
Totaal	142.685

Tabel 2: uitgaven leefbaarheid Woonstichting Hulst

Kernthema 2:

Aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voorziet in de periode 2022 t/m 2026 de aankoop van 3 particuliere woningen in St. Jansteen.

Woonstichting Hulst voorziet aankoop van 6 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.

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

Kernthema 3:

Kwaliteit staat voorop.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen investeert in 2022 1,9 miljoen euro in de kwaliteit van haar woningvoorraad in de gemeente Hulst. Daarnaast investeert de corporatie in het verduurzamen van haar bezit. In de vernieuwde strategische wensportefeuille bepaalde Woongoed Zeeuws-Vlaanderen eind 2020 nieuwe doelstellingen om de woningvoorraad ook na 2020 verdergaand te verduurzamen en bij te dragen aan het terugdringen van de CO2-uitstoot. Daarbij is het einddoel een CO2-neutraal woningbezit in 2050. Om deze ambitieuze doelstelling voor de lange termijn te kunnen realiseren, formuleerde Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een aantal concrete tussendoelen. Het eerste tussendoel is om in 2030 een gemiddeld label A te behalen voor het totale woningbezit (gelijk aan 49% CO2-besparing t.o.v. 1990 vanuit het Klimaatakkoord). Het plan van aanpak om deze tussendoelstelling te bereiken, is gedeeltelijk uitgewerkt in de strategische wensportefeuille. In 2021 bepaalt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen het duurzaamheidsbeleid 2022 t/m 2026 waarin naast bovenstaande aanpak ook overige duurzaamheidsthema's worden belicht zoals: circulariteit, waterhuishouding, milieu.

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

Woonstichting Hulst investeert in 2022 2,924 miljoen Euro in de kwaliteit van haar woningvoorraad. In 2022 zijn er inspanningen voorzien in duurzaamheid, namelijk in het kader om in 2050 CO2-neutraal te zijn.

Onder dit kernthema zetten Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Woonstichting Hulst ook actief in op wonen en zorg. Daartoe huisvesten ze verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen in 2022. 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, 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 wijziging van omstandigheden moet het mogelijk blijven om direct in te spelen op situaties die zich voordoen ook al staan die niet beschreven in de prestatieafspraken.

Om verkoopkansen te vergroten, werkt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of het aanbieden van woningen als opknapwoning.

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 maatwerk oplossingen. De corporatie heeft opdracht gegeven om tiny houses op het terrein van het Leger des Heils in de kern Vogelwaarde te verwezenlijken. Dit is een kans om maatwerk te leveren voor kleine kernen.

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

Kernthema 5:

Naar een realistische woningbouwproductie.

Vanuit de strategische wensportefeuille en kernenstrategie komt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 1.062 zelfstandige en 55 onzelfstandige woongelegenheden in de gemeente Hulst in 2022.

Eind 2020 stelde Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de geactualiseerde wensportefeuille vast met een doorkijk tot 2035. Bij het herijken van de wensportefeuille heeft de corporatie het hele woningbezit beoordeeld op onder andere technische kwaliteit, verhuurbaarheid, vraagontwikkeling en waardering van de woningen. Ook werd gebruik gemaakt van onderzoeken die gedaan zijn naar de demografische ontwikkeling onder de verschillende woondoelgroepen in Zeeuws-Vlaanderen. Daarbij werd inzichtelijk gemaakt hoe de woningbehoefte zich in de komende jaren naar verwachting zal ontwikkelen onder verschillende demografische en economische omstandigheden. De uitkomst van het onderzoek is een raming van de woningen die nodig zijn om ook in de toekomst de inwoners van verschillende kernen in de regio goed te kunnen huisvesten, de zogenaamde aanbodkant van de woningbehoefte. Naast deze demografische onderzoeken, heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voor het eerst ook gebruik gemaakt van big-data om inzicht te krijgen in de vraagkant van de woningbehoefte. De corporatie kreeg inzicht in de kernen en de bewoners, aan de hand van aangeleverde profieldata, demografische data en gemodelleerde data over de bewoners van de betreffende kernen. De strategische wensportefeuille wordt periodiek herijkt.

Woonstichting Hulst komt vanuit haar beleid en de wijkstrategie tot een realistische woningbouwproductie voor haar bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 1.447 zelfstandige en 151 onzelfstandige woongelegenheden in het werkgebied in 2021.

Woonstichting Hulst heeft haar strategisch voorraadbeleid inclusief wijkenstrategie in 2020 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:

Belangrijke kaders voor het uitbrengen van het bod en het maken van de uitvoeringsgerichte prestatieafspraken zijn de woonvisie van de gemeente en de strategische prestatieafspraken. Ondanks dat de looptijd van beide documenten is verstreken, zijn de thema's en de opgaven daarin nog steeds actueel. Beide documenten zijn dan ook gebruikt als kader voor het bod en de jaarlijkse uitvoeringsgerichte prestatieafspraken voor 2022. In 2022 maken de woningcorporaties en de gemeente Hulst nieuwe strategische prestatieafspraken waarin ook de (regionale) woonvisie en de (regionale) woonzorgvisie worden meegenomen.

Deze afspraken zijn bekrachtigd op 07 december 2021 te Hulst,

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

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

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

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

namens Bewonersraad Woonstichting Hulst,
Mw. S. de Maat.

2 Bijlage: Bod Woongoed Zeeuws-Vlaanderen



Bod 2022 Woonvisie

Gemeente Hulst



Versiebeheer

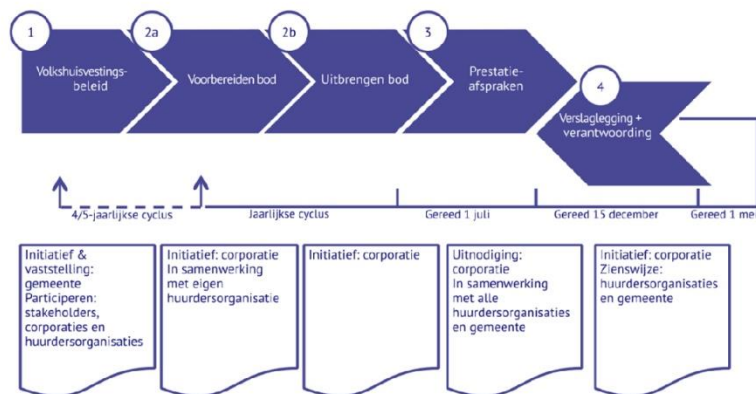
Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	11-05-2021	Initiële versie.
0.2	Concept	09-06-2021	Aanvullingen juiste gegevens.
0.3	Concept	22-06-2021	Aanpassingen verwerkt n.a.v. opmerkingen van gemeente Hulst tijdens ambtelijk overleg dd. 14-06-2021 en via mail dd. 18-06-2021.
1.0	Definitief	28-06-2021	Definitieve versie.

Inhoud

1	Inleiding.....	4
2	Taakafbakening	5
3	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep	9
3.1	Ons woningbezit	9
3.2	Betaalbaarheid	9
3.3	Beschikbaarheid	10
3.3.1	Huisvesting jongeren/starters	10
3.3.2	Wachtlĳst.....	11
4	Transformatie woningbezit	11
4.1	Verkoop en liberalisatie van woningen	11
4.2	Slopen van woningen	13
4.3	Nieuwbouw en aankoop van woningen.....	13
5	Kwaliteit en duurzaamheid van woningen.....	15
5.1	Kwaliteit.....	15
5.2	Asbestsanering	16
5.3	Duurzaamheid	16
6	Huisvesting van specifieke doelgroepen	18
6.1	Urgente doelgroepen.....	18
6.1.1	Statushouders	18
6.2	Wonen en zorg.....	18
6.3	Arbeidsmigranten	20
7	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	20
7.1	Strategie per kern	20
7.2	Schuldhelpverlening.....	21
7.3	Buurtbemiddeling	21
7.4	Bijzondere doelgroepen.....	21
7.4.1	Verwarde personen.....	21
7.4.2	Actieprogramma Weer Thuis	22
7.5	Sociaal isolement	22
8	Financiële kengetallen	23
9	Investerings.....	23
10	Evaluatie bod	23
11	Strategische prestatieafspraken	24
12	Samenvattend: Bod 2022	25

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 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 2022 zullen naar verwachting alle voorbereidingen gereed zijn (nieuwe woonvisie van de gemeente, de Woonzorgvisie van de gemeente en de Transitievisie Warmte) om nieuwe meerjarige afspraken te maken.



In het kader van de prestatieafspraken voor de periode 2022-2026 doet Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hierbij een voorstel voor haar bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Voor het jaar 2022 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2023-2026 is het voorstel globaler. Huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen is vooraf betrokken bij de inhoud van dit voorstel. Tevens is vooraf, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau, overleg geweest met de gemeente Hulst over inhoud en vorm van dit voorstel. We zien dit bod als basis om tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken te komen.

2 Taakafbakening

Corporaties dienen zich volgens de Woningwet te beperken tot hun kerntaak; het passend huisvesten van de doelgroep. In het verlengde hiervan zijn een aantal activiteiten toegestaan op het gebied van leefbaarheid en het gebied van zorg & welzijn / maatschappelijk vastgoed. De bijdrage van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid beperkt zich daarom tot de activiteiten binnen het taakveld van de corporaties en de gekozen richting van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in het ondernemingsplan 2018 t/m 2022 "Middenin de maatschappij".

Daarnaast heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in 2013 haar wensportefeuille opgesteld. In 2019 is Woongoed Zeeuws-Vlaanderen begonnen met de driejaarlijkse herijking van haar Wensportefeuille. Die geeft een doorkijk tot 2035, wat de gewenste voorraad is van het woningbestand per kern rekening houdend met de veranderende demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. Woongoed ZVL doet dat op basis van demografische prognoses opgesteld door RIGO, interne gegevens en data-inzichten door Eiffel (op basis van Big Data). Tevens is input opgehaald bij stakeholders. Eind 2020 is de definitieve versie vastgesteld.

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 7, waarin ook ons duurzaamheidsbeleid is opgenomen.

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

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



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

Wettelijke kaders woningcorporaties:

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

Strategische documenten Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

	Ondemingsplan 2018 - 2022 Midden in de maatschappij Regionale aanpak met tel voor lokaal maatwerk	Wensportefeuille 2020-2035	Plan Duurzaamheid 2015-2020	Kernenstrategie
Toelichting	Studie: • Omgevingsanalyse • Analyse organisatie • Sectorpraktijken Consultatie: • Medewerkers • Maatschappelijke Adviesraad • Stichting Huurdersbelangen • Overige stakeholders	Studie: • Woningmarktonderzoeken • Woningmarktondissen • Onderhoudsstaat woningen • Energieelabels woningen • Rijksoverheid • Big data -analyse Consultatie: • Gemeenten • Maatschappelijke Adviesraad • Stichting Huurdersbelangen • College corporaties	• Sectorpraktijken op gebied van verduurzamen woningen • Ambitie van gemeenten • Wens om op woonkosten te sluiten • Consultatie Maatschappelijke Adviesraad en Stichting Huurdersbelangen	• Programma van eisen getoetst bij Maatschappelijke Adviesraad, Stichting Huurdersbelangen, Commissie Wonen (3 gemeenten) en college corporaties • Bureau studie • Bevestigingscommissie medewerkers Consultatie: • Gemeenten • Stads- en dorpsraden • Maatschappelijke Adviesraad • Stichting Huurdersbelangen
Status	Vastgesteld door WGZVL 2018	Vastgesteld door WGZVL eind 2020	Vastgesteld door WGZVL begin 2015	Vastgesteld door WGZVL 2016
Inhoud	Beschrijving van de koers die WGZVL wil volgen uitgewerkt in vijf hoofdthema's: • Vasthoudende en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroep • Duurzame woningvoorraad • Grip op woonkosten • Dienstverlening en sociaal beheer • Organisatie en samenwerking	Per kern op woningniveau bepaald hoe om te gaan met bezit: • Door exploiteren • Renoveren • Verkoop • Sloep • Nieuwbouw Duurzaamheid meegenomen als onderdeel	Ale 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	• Jaarlijkse voortgang- en omgevingsanalyse (ontwikkelingen die van invloed zijn op doelstellingen onderomingsplan) • Jaarlijkse vertaling naar jaarplan en jaarbegroting • Na vier jaar nieuw plan opstellen	• Herijking elke drie jaar. • Bij de start van elk project worden de uitgangspunten opnieuw beoordeeld.	• Uitvoeren geplande maatregelen • Methode ontwikkelen om realisatie van de ambitie meetbaar en zichtbaar te maken voor huurders en stakeholders • Actualiseren duurzaamheidsbeleid in 2021	• Uitvoeringspraktijken jaarlijkse verankeren in de prestatieafspraken met de gemeenten • Herziening kernenstrategie na herijking wensportefeuille.

Verankeren in de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeenten

Figuur 2-1 Strategische documenten



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

In de woonvisie zijn 5 kernthema's benoemd:

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

Deze kernthema's komen terug in het voorliggende bod.

Kernthema 1. We vullen de herstructurering- en sloopambitie nader in onder hoofdstuk 4 Transformatie woningbezit, wat dat betekent voor ons woningbezit en voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor onze doelgroep staat in hoofdstuk 3 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep nader uitgewerkt.
Ons bod met betrekking tot de woonomgeving onder kernthema 1 komt terug in hoofdstuk 7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Kernthema 2. Wij pakken de bestaande particuliere woningvoorraad aan waar het gaat om sloopopgaves 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 0



Kwaliteit en duurzaamheid van woningen en onder hoofdstuk 6 waar we ingaan op het thema uit de woonvisie "We zetten actief in op wonen en zorg, met onze partners in het veld".

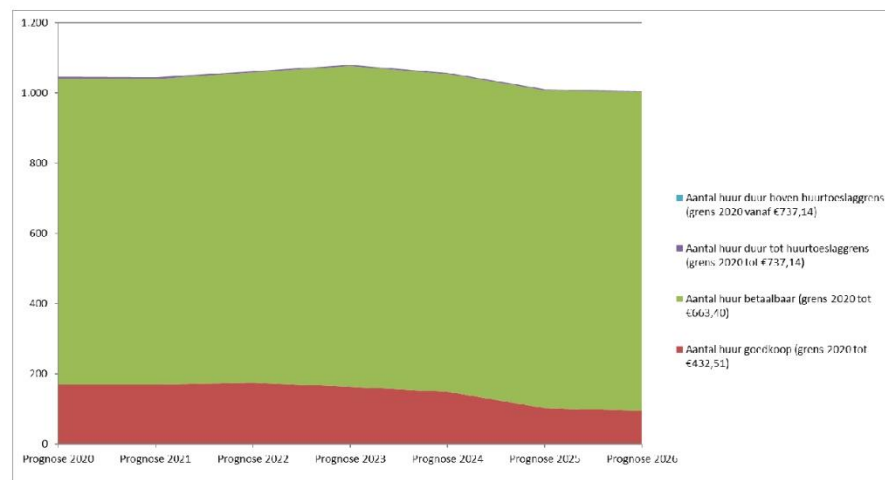
Kernthema 4 wordt aangestipt onder 4.1 Verkoop en liberalisatie van woningen als het gaat over opknappwoningen. Het huisvesten van statushouders en arbeidsmigranten komt terug in hoofdstuk 6.

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

3 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

3.1 Ons woningbezit

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen exploiteert 1.046 zelfstandige en 55 onzelfstandige woonegelegenheden in de gemeente Hulst. Naast huurwoningen exploiteren we ook een aantal bijzondere verhuureenheden zoals maatschappelijk vastgoed (bibliotheek, Kloosterzande) en een garage (Jacintastraat, Grauw).



Figuur 3-1 Huurontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Aantal huur goedkoop (grens 2020 tot €432,51)	169	170	175	163	148	103	94
Aantal huur betaalbaar (grens 2020 tot €663,40)	871	876	884	914	907	906	909
Aantal huur duur tot huurtoeslaggrens (grens 2020 tot €737,14)	6	5	3	3	3	2	2
Aantal huur duur boven huurtoeslaggrens (grens 2020 vanaf €737,14)	0	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal huurwoonegelegenheden per (prognose)jaar	1.046	1.045	1.062	1.080	1.058	1.011	1.005
Aantal onzelfstandige woonegelegenheden	55	55	55	55	55	55	55
Aantal garages	1	1	1	1	1	1	1
Aantal maatschappelijk vastgoed	1	1	1	1	1	1	1
Aantal bedrijfsruimten/winkels	0	0	0	0	0	0	0
Aantal overig bezit	0	0	0	0	0	0	0
Totaal bezit verhuureenheden per (prognose)jaar	1.103	1.102	1.119	1.137	1.115	1.068	1.062

Tabel 3-1 Ontwikkeling bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (bron: Dpi 2020)

3.2 Betaalbaarheid

We willen er voor waken dat de woonlasten van onze kwetsbare doelgroepen uit de pas lopen. Daartoe stelden we het huurbeleid op als onderdeel van ons woonlastenbeleid. Dit beleid is in 2021 geactualiseerd en sluit uiteraard aan bij het landelijk overeengekomen sociaal huurakkoord. Doelstelling van het huurbeleid is voldoende betaalbare woningen te kunnen bieden aan onze doelgroepen met een reële prijs-/kwaliteitverhouding. Daarbij is voldoende investeringsruimte gegarandeerd om ook in de toekomst onze volkshuisvestelijke opgave te kunnen realiseren. In het huurbeleid beschrijven we hoe de huurprijs van de woningen wordt bepaald. Bij nieuwe verhuringen bepalen we een objectieve,



marktconforme adviesprijs. Die stellen we op 70 procent van de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingstelsel. Bij nieuwe verhuringen bieden we de woning aan voor een huurprijs die maximaal 678 euro bedraagt, of 633 euro (prijspeil 2021) voor woningen die zijn bestemd voor één- of tweepersoonshuishoudens. Daarvan wijken we af als de huurder een inkomen boven de 44.655 Euro (prijspeil 2021) 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.

3.3 Beschikbaarheid

Sinds januari 2016 moeten we bij woningtoewijzing voldoen aan de passendheidsnorm. Dit houdt in dat we aan 95 procent van de nieuwe huurders die recht hebben op huurtoeslag, een woning toewijzen met een kale huur tot maximaal de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens ligt op 633 euro of 678 euro (prijspeil 2021) 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.

3.3.1 Huisvesting jongeren/starters

Jongerenhuisvesting, huisvesting van starters heeft vanuit onze Wensportefeuille en kernenstrategie aandacht. We maken een deel van onze woningen bereikbaar voor jongeren. Als afgeleide van ons woonlastenbeleid bepalen we hoe we omgaan met de huurprijs van geschikte woningen voor jongeren onder de 23 jaar. Deze huurprijs moet lager liggen dan de kwaliteitskortingsgrens van de huurtoeslag die geldt voor jongeren tot 23 jaar.

In 2018 is er onderzoek gedaan naar de demografische ontwikkeling onder de verschillende 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.

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

Waar we onze woningen verkopen aan derden zien we dat deze zeer geschikt zijn als starterswoning. Door de relatief lage prijs en de relatief goede staat van de woning worden onze woningen in de praktijk voor een groot gedeelte aan starters verkocht.



3.3.2 Wachtlijst

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

4 Transformatie woningbezit

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen past haar woningvoorraad aan. Dit doet zij op basis van haar Wensportefeuille. Die geeft een doorkijk tot 2035, wat de gewenste voorraad is van het woningbestand per kern rekening houdend met de veranderende demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. We realiseren dit door de transformatie van ons woningbezit. Door verbetering van onze bestaande voorraad, verkoop, sloop en nieuwbouw van woningen. Tevens is ook het thema duurzaamheid hierin meegenomen.

Iedere drie jaar vindt er een herijking van onze Wensportefeuille plaats. 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 is eerst een adviesstrategie berekend op basis van verschillende parameters zoals: energielabel, technische levensduur, mutatiegraad, leegstand en voorzieningen in de kern. De definitieve strategie wordt uiteindelijk bepaald op basis van de adviesstrategie en de demografische ontwikkelingen, uit het onderzoek van RIGO, rekening houdend met de lokale situatie. Daarnaast hebben we door Eiffel analyses uit laten voeren die ingaan op de vraagkant van huurders in de verschillende kernen. Ze doen dit op basis van analyses uit BigData. Hiermee konden we de woningbehoefte in de kernen nog beter bepalen. De definitieve strategie is op VHE-niveau verwerkt in de actuele StrategischVoorraadBeheer-lijst. De definitieve versie was eind 2020 gereed en geeft een beeld tot 2035. De resultaten hieruit zijn verwerkt in dit bod.

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

4.1 Verkoop en liberalisatie van woningen

Een belangrijk onderdeel in de strategische wensportefeuille is de verkoop van woningen. Het gaat daarbij om verkoop uit de bestaande voorraad of verkoop van vrije kavels. Deze verkoop is nodig om te kunnen blijven investeren in zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Daarbij mag de verkoop van woningen niet leiden tot verdere versnippering van ons bezit.

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

Woningen uit onze bestaande voorraad verkopen we aan zittende huurders of bij mutatie aan derden, tegen de verkoopwaarde in vrije staat van oplevering. De verkoopprijs bedraagt minimaal 90% van de WOZ-waarde of de gevalideerde taxatiewaarde. Waar we aan derden verkopen dient de koper er zelf te gaan wonen.

Om verkoopkansen te vergroten, werken we in sommige gevallen met verkoop bevorderende maatregelen, zoals renovatie of bieden we de woning aan als opknapwoning. Opknapwoningen mogen door de corporatie worden aangeboden op basis van de toekomstige waarde van de gerenoveerde woning. De verkoopwaarde wordt bepaald op basis van de getaxeerde waarde na renovatie verminderd met de renovatiekosten. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zal in overleg treden met de gemeente Hulst als ze van plan is een woning aan te bieden als opknapwoning.

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

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

Plaats	postcode	Verslagjaar 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Clinge	4567	1			2	1	1	
Graauw	4569				1			1
Heikant	4566	1						
Hengstdijk	4585							1
Kloosterzande	4587	3	2		2		3	1
Nieuw Namen	4568				1	1		1
Ossenisse	4589	1						
Sint Jansteen	4564	1		1	1		2	
Terhole	4583			1				
Vogelwaarde	4581	2	1	1			2	
		9	3	3	7	2	8	4

Tabel 4-1 Verkoopwoningen gemeente Hulst

Plaats	postcode	Verslagjaar 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Clinge	4567	1						
Graauw	4569		2	2	2	2		
Lamswaarde	4586		2					
Vogelwaarde	4581	1						
		2	4	2	2	2	0	0

Tabel 4-2 Verkoopkavels gemeente Hulst

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

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

Wanneer blijkt dat een nieuwe niet-DAEB activiteit gewenst is 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.

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 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Clinge - Vermeerplein	4						
Clinge - Rembrandtstraat		8					
Heikant - Wildelandenstraat	4						
Heikant						8	
Hengstdijk							2
Kloosterzande - Rozenstraat			16				
Kloosterzande						27	
Sint Jansteen - Geslechtendijk	16						
Sint Jansteen					8	12	
Vogelwaarde - Elzenstraat	12						
Vogelwaarde					12		
Totaal aantal sloop	36	8	16		20	47	2

Tabel 4-3 Aantal te slopen woningen per kern (prognose vanuit Dpi 2020)

4.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen

In de periode van 2022 t/m 2026 verwachten we 69 nieuwe woningen op te leveren. Het gaat daarbij voornamelijk om vervangende nieuwbouw van huurwoningen. Waar we nieuw bouwen zal dit in basis multifunctioneel, gasloos en minimaal volgens de BENG-norm zijn. Multifunctionele woningen zijn levensloopbestendig. Woningen die voor iedere doelgroep geschikt zijn, van ouderen (omdat alles gelijkvloers is en badkamer en slaapkamer beneden zijn) tot jongeren.

Hierbij een overzicht van de nieuwbouwprojecten:

Nieuwbouw projecten	Verslagjaar 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Clinge - Vermeerplein	4						
Clinge - Sterrendreef Tiny House		1					
Clinge - Rembrandtstraat			4				
Heikant						8	
Kloosterzande Hof te Zandeplein				25			
Lamswaarde - Dreef			4				
Nieuw-Namen - Nobelplein	4		4				
St. Jansteen - Kastanjelaan 9-13			9				
Sint Jansteen - Henri Dunantstr.		9					
Sint Jansteen - Geslechtendijk			6				
Terhole - Hoofstraat			4				
Vogelwaarde - Tiny Houses			5				
	8	10	36	25		8	

Tabel 4-4 Nieuwbouw projecten en aantal nieuwbouwwoningen (prognose vanuit Dpi 2020)

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is bereid om in kleine kernen te overwegen te werken met bouwmogelijkheden en -methoden van geprefabriceerde en verplaatsbare woningen of andere maatwerkoplossingen. We hebben opdracht gegeven om Tiny houses op het terrein van het Leger des Heils in de kern Vogelwaarde te verwezenlijken. 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 2022 t/m 2026 de aankoop van 3 woningen in Sint Jansteen 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 2018 vast in een geactualiseerd programma van eisen (PvE) wat in december 2018 gereed was². Voor nieuwbouw hanteren we minimaal de wettelijke eisen.

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

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

In de woonvisie van de gemeente wordt onder kernthema 2, aanpak bestaande particuliere woningvoorraad, als instrument gesproken over een inkoopregeling van een onderhoudspakket dat wordt aangeboden door corporaties. Door de Woningwet zijn we echter hierin beperkt tot het onderhoud aan onze huurwoningen. We mogen geen onderhoud doen aan woningen van particulieren. Bij complexgewijs onderhoud of projectmatig uitvoeren van werkzaamheden biedt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen aan particuliere woningeigenaren de mogelijkheid aan om mee te doen. Dit gebeurt dan in rechtstreeks contact tussen de aannemer en bewoner.

We verdelen het onderhoud in drie categorieën:

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

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

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

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

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

Onderhoud (x 1.000 Euro)	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
Dagelijks onderhoud	645	519	524	528	517	520
Groot onderhoud	664	606	404	718	636	337
Renovatie*	1.163	773	1.203	542	59	1.002
Totaal	2.472	1.898	2.131	1.788	1.212	1.859

* kosten en investeringen

Tabel 5-1 Onderhoud woningbezit in gemeente Hulst (prognose vanuit Dpi 2020)

5.2 Asbestsanering

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

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

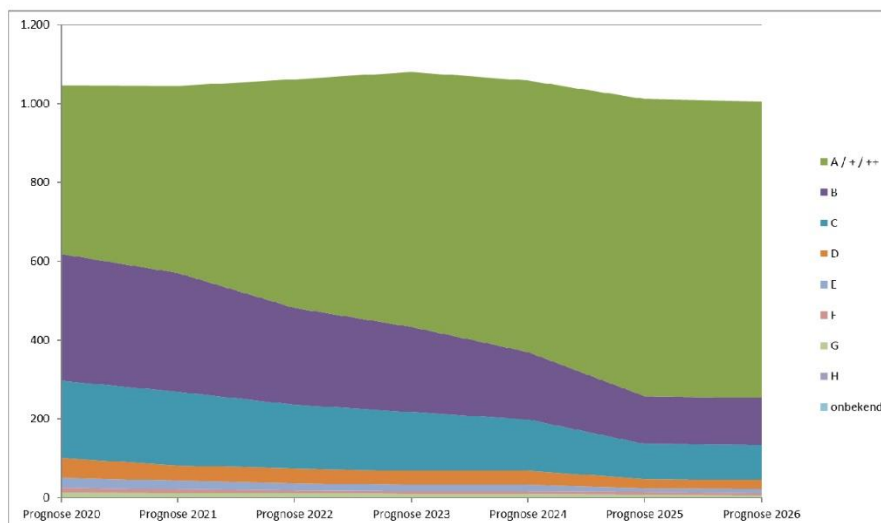
De gemeente zal in het kader van asbestverwijderingsregistratie online- en startmeldingen verwerken vanuit het Landelijk Asbest Volg Systeem. Het asbestdossier is daarmee voor alle ketenpartijen beschikbaar en verplicht te gebruiken gedurende de gehele sanering.

5.3 Duurzaamheid

Eind 2019 heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de doelstelling behaald uit het huidige beleidsplan: een gemiddeld energielabel B (te behalen in 2020) voor het gehele woningbestand van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Dit was label D, begin 2015, bij de start van de uitvoering van het beleidsplan. De maatregelen uit het beleidsplan gaan ook in 2021 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. In 2021 zijn we begonnen met het uitvoeren van deze maatregelen.

Het aanbrengen van de extra energiebesparende maatregelen leidt niet tot een huurverhoging voor onze huurders. Zodoende komt het voordeel volledig ten goede aan een vermindering van de woonlasten.



Figuur 5-1 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025	Prognose 2026
A / + / ++	428	475	580	647	688	753	752
B	321	301	246	215	171	122	120
C	196	186	161	150	131	88	88
D	49	40	37	36	36	23	22
E	25	21	19	15	15	10	10
F	13	9	6	7	7	7	7
G	14	13	13	10	10	8	6
H	0	0	0	0	0	0	0
onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal naar energielabels per (prognose)jaar	1.046	1.045	1.062	1.080	1.058	1.011	1.005

Tabel 5-2 Ontwikkeling energielabels bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (bron: Dpi 2020)

De corporatie heeft de ambitie om ook na 2020 verder te verduurzamen. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft daartoe in de periode van haar bestaande beleidsplan (2015-2020) de mogelijkheden verkend om haar woningvoorraad na 2020 verdergaand te verduurzamen. Daarbij is het einddoel CO₂-neutraal woningbezit in 2050. In 2020 hebben we dit uitgewerkt in een deel van onze Wensportefeuille. Daarin beschrijven we onze aanpak hoe we streven naar het behalen van de doelstelling om gemiddeld label A te behalen in 2030 (gelijk aan 49% CO₂-besparing tov 1990 vanuit het Klimaatakkoord). In 2021 bepalen we ons duurzaamheidsbeleid waarin naast bovenstaande aanpak ook overige duurzaamheidsthema's belicht zullen worden zoals: circulariteit, waterhuishouding, milieu.

In 2022 staat gepland dat we in heel Zeeuws-Vlaanderen zo'n 700 woningen van zonnepanelen voorzien. Daarnaast plaatsen we hybride warmtepompen en isoleren we de binnenschil van de woning maximaal (voor zover dat nog niet is gebeurd). Hiermee kunnen we onze doelstelling voor 2030 behalen.



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 is in 2020 gestart 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 zijn door de gemeente Hulst uitgenodigd en nemen actief deel in de projectgroep voor het opstellen van de Transitievisie Warmte. Naast de TVW kan ook de klimaatadaptatiestrategie impact hebben voor de ontwikkeling van nieuwe woningen en renovatie van bestaande woningen. Te denken valt aan groene daken (zoals op bijgebouwen), maximaal percentage verharding in/rondom de tuinen, infiltratie van hemelwater. Dit neemt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen mee in haar duurzaamheidsbeleid.

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.

6.1.1 Statushouders

Met de gemeente is afgesproken dat we ons maximaal inspannen voor het huisvesten van statushouders. De huisvesting vindt zoveel mogelijk plaats verspreid over wijken en kernen. Waar nodig wordt in overleg met de gemeente maatwerk geleverd.

We zullen statushouders huisvesten in onze reguliere (leegstaande) huurwoningen. Als we hiermee de toestroom aan statushouders niet kunnen huisvesten zullen we woningen die in de verkoop staan gaan verhuren aan statushouders. We blijven nauw in overleg met de gemeente hoe we de verwachte toestroom aan te huisvesten statushouders in de toekomst kunnen voorzien van een woning. De drie corporaties hebben met elk der gemeenten overlegd waar mogelijk erwijs 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. We constateren dat huurders langer thuis blijven wonen. Dat geldt ook voor bijzondere doelgroepen met een zorgvraag, zoals mensen met een beperking. Hoewel wij enkel verantwoordelijk zijn voor de huisvesting, is de koppeling met de levering van zorg- en welzijnsdiensten noodzakelijk om mogelijk te maken dat mensen ook werkelijk langer thuis kunnen blijven wonen. Regelmatig overleggen we met de verschillende zorgleveranciers in de regio, over onderwerpen als



huisvestingsbehoefte en de gevolgen van scheiden van wonen en zorg voor zowel de bestaande complexen als nieuwe ontwikkelingen.

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

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

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

Inmiddels is er een definitieve woonzorgvisie voor de gemeente Hulst die in april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de 2e helft van 2021 wordt een uitvoeringsagenda opgesteld waarin een prioritering en taakverdeling wordt aangebracht om de ambities uit de woonzorgvisie te realiseren. Dit doet de gemeente samen met woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen uit de gemeente. Hiervoor wordt een bestuurlijke overlegtafel ingericht met deze betrokken partijen. Voor 2022 wordt gezamenlijk bekeken welke onderdelen er in welk tempo opgepakt kunnen worden. Vanaf 2023 worden de punten uit de uitvoeringsagenda meegenomen in de prestatieafspraken voor de ambities waaraan we een bijdrage kunnen leveren.

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

Organisatie	Doel/doelgroep	Activiteiten
Stichting 't Huus	Dagbesteding	† 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 een woning in Vogelwaarde.
Stichting Tragel	Mensen met een verstandelijke beperking	Tragel huurt panden in Sint Jansteen en Clinge.
ZorgSaam Zorggroep ZVL	Ouderenzorg	Zorggroep ZVL huurt een pand in Sint Jansteen voor 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.

6.3 Arbeidsmigranten

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

7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Leefbaarheid vinden wij een belangrijke taak van onze organisatie, vanuit onze verantwoordelijkheid rond wonen in ons werkgebied. Immers, wonen is meer dan een woning alleen. Ook de woonomgeving bepaalt of iemand prettig woont. Door de invoering van de nieuwe Woningwet zijn onze 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 2021 worden de projecten voor 2022 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 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Leefbaarheidsfonds	18.600	10.000	10.200	10.200	10.400	10.400
Leefbaarheid wijken	68.900	77.000	78.300	78.500	79.900	80.100
Buurtbemiddeling	59.900	60.000	61.000	61.100	62.200	62.300
Veiligheid in de wijken	1.000	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	300.600	306.612	312.744	318.999	325.379	331.887
	449.000	455.112	463.744	470.299	479.379	486.187

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 ontruimingen laag te houden. De samenwerking met de gemeente hierin is 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 2020 betaalden we hiervoor 10.500 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 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 veiligheidszaken, 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.

7.4.2 Actieprogramma Weer Thuis

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

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

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

7.5 Sociaal isolement

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

8 Financiële kengetallen

Het doel van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is het uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Alle activiteiten op het gebied van treasury zijn hieraan ondergeschikt. In het treasurystatuut hebben we de formele kaders vastgelegd voor alle activiteiten op het gebied van treasury.

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

Indicator	Norm
Solvabiliteit	30% o.b.v. beleidswaarde
Operationele kasstroom	Positief (inclusief 2% aflossingsfictie) ICR minimaal 1,4 over een periode van 5 jaar (exclusief aflossingsfictie)
Loan to Value	Maximaal 75% o.b.v. beleidswaarde
Discontinuïteitsratio	Maximaal 70% o.b.v. marktwaarde

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

Indicator	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteit	68%	64%	62%	59%	60%	60%
Operationele kasstroom (inclusief 2% aflossingsfictie)	10,4 mln. euro	5,8 mln. euro	6,3 mln. euro	6,7 mln. euro	5,9 mln. euro	6,9 mln. euro
ICR (Interest-coverage ratio)	5,3	3,9	4,0	4,2	3,8	4,2
Loan to Value	27%	32%	34%	38%	37%	36%
Discontinuïteitsratio	25%	27%	28%	30%	28%	27%

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

9 Investerings

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen investeert de komende jaren met name in het uitvoeren van haar duurzaamheidsbeleid en leefbaarheid en de uitvoering van haar strategische wensportefeuille. Deze investeringen worden door het ministerie aan de gemeente verstrekt.

10 Evaluatie bod

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de gemeente Hulst door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Voor het jaar 2022 worden concrete



activiteiten benoemd, voor de periode 2023-2026 is het voorstel globaler. Een evaluatie van het voorliggende bod zal plaatsvinden in het voorjaar van 2023. Voor het opstellen van het bod voor het jaar 2024. Deze evaluatie zullen we beschikbaar stellen aan de gemeente Hulst en aan onze huurdersorganisatie, Stichting Huurdersbelangen.

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

11 Strategische prestatieafspraken

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de gemeente Hulst door Woongood 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 2022 zullen de woningcorporaties en de gemeente Hulst komen tot nieuwe strategische prestatieafspraken.



12 Samenvattend: Bod 2022

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 2022.

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving.

Daar doen wij het bod dat we in 2022 in de gemeente Hulst in bezit hebben 1.062 zelfstandige woongelegenheden t.o.v. 1.045 in 2021. Het totaal aantal woningen neemt met 17 stuks toe. 3 woningen staan gepland om te verkopen in 2022, 16 woningen gaan we slopen en 36 woningen gaan we nieuw bouwen. Hierbij blijft ons woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor onze doelgroep. Daarnaast staat voor 2022 de verkoop van 2 kavels begroot.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid hebben we een totaal voorzien voor 2022 van 463.744 Euro aan uitgaven voor heel Zeeuws-Vlaanderen.

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad.

We voorzien voor de periode 2022 t/m 2026 de aankoop van 3 particuliere woningen in St. Jansteen. Door de Woningwet mogen wij als corporatie geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen.

Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.

We investeren in 2022 1,9 miljoen Euro in de kwaliteit van onze woningvoorraad in de gemeente Hulst. Daarnaast investeren we in het verduurzamen van ons bezit. In 2019 hebben we het doel uit ons huidige beleidsplan 2015-2020, een gemiddeld energielabel B, behaald. De corporatie heeft de ambitie om na 2020 verder te verduurzamen. Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft daartoe in de periode van haar bestaande beleidsplan (2015-2020) de mogelijkheden verkend om haar woningvoorraad na 2020 verdergaand te verduurzamen. Daarbij is het einddoel CO2-neutraal woningbezit in 2050. In 2020 hebben we dit uitgewerkt in een deel van onze Wensportefeuille. Daarin beschrijven we onze aanpak hoe we streven naar het behalen van de doelstelling om gemiddeld label A te behalen in 2030 (gelijk aan 49% CO2-besparing tov 1990 vanuit het Klimaatakkoord). In 2021 bepalen we ons duurzaamheidsbeleid waarin naast bovenstaande aanpak ook overige duurzaamheidsthema's belicht zullen worden zoals: circulariteit, waterhuishouding, milieu.

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 2022. 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.



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. We hebben opdracht gegeven om Tiny houses op het terrein van het Leger des Heils in de kern Vogelwaarde te verwezenlijken. 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 1.062 zelfstandige en 55 onzelfstandige wooneenheden in de gemeente Hulst in 2022.

Iedere drie jaar vindt er een herijking van onze Wensportefeuille plaats. 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 is eerst een adviesstrategie berekend op basis van verschillende parameters zoals: energielabel, technische levensduur, mutatiegraad, leegstand en voorzieningen in de kern. De definitieve strategie wordt uiteindelijk bepaald op basis van de adviesstrategie en de demografische ontwikkelingen, uit het onderzoek van RIGO, rekening houdend met de lokale situatie. Daarnaast hebben we door Eiffel analyses uit laten voeren die ingaan op de vraagkant van huurders in de verschillende kernen. Ze doen dit op basis van analyses uit BigData. Hiermee konden we de woningbehoefte in de kernen nog beter bepalen. De definitieve strategie is op VHE-niveau verwerkt in de actuele StrategischVoorraadBeheer-lijst. De definitieve versie was eind 2020 gereed en geeft een beeld tot 2035. De resultaten hieruit zijn verwerkt in dit bod.

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

3 Bijlage: Bod Woonstichting Hulst