

# WOONSTICHTING HULST



*Tot in de kern betrokken*

**Bod 2021 Woonvisie**

**gemeente Hulst**

## Versiebeheer

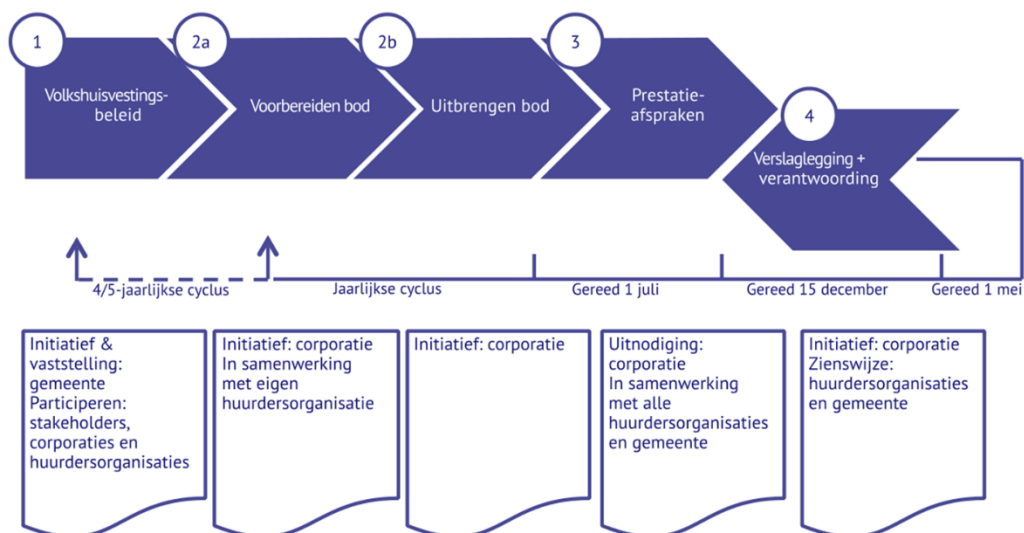
Versie	Status	Datum	Opmerkingen
0.1	Concept	03-06-2020	Initiële versie
0.2	Concept	10-06-2020	Aanpassing ontwikkeling woningbezit en energielabels
0.3	Concept	16-06-2020	Aanpassing na opmerking gemeente Hulst en bewonersraad
1.0	Definitief	25-06-2020	Definitief bod overhandigd aan de gemeente Hulst dd. 25-06-2020

## Inhoud

1	Inleiding .....	4
2	Taakafbakening .....	5
3	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep.....	7
3.1	Ons woningbezit.....	7
3.2	Betaalbaarheid .....	8
3.3	Beschikbaarheid.....	8
4	Transformatie woningbezit.....	8
4.1	Verkoop en liberalisatie van woningen .....	9
4.2	Slopen van woningen.....	9
4.3	Nieuwbouw en aankoop van woningen .....	10
5	Kwaliteit en duurzaamheid van woningen .....	10
5.1	Kwaliteit.....	10
5.2	Asbestsanering.....	11
5.3	Duurzaamheid .....	12
6	Huisvesting van specifieke doelgroepen .....	13
6.1	Urgente doelgroepen .....	13
6.2	Wonen en zorg .....	13
6.3	Arbeidsmigranten .....	14
7	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed .....	14
7.1	Wijkenstrategie .....	15
7.2	Schuldhelpverlening.....	15
7.3	Buurtbemiddeling .....	15
7.4	Bijzondere doelgroepen.....	15
7.5	Verwarde personen.....	15
7.6	Kwetsbare jongeren .....	16
7.7	Sociaal isolement .....	16
8	Financiële kengetallen .....	17
9	Investerings .....	17
10	Evaluatie bod .....	17
11	Strategische prestatieafspraken.....	18
12	Samenvatting: Bod 2021 .....	18

## 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 Woonstichting Hulst voor de komende periode gebaseerd worden op de aanpak van voorgaande jaren en onze eigen voornemens. Woonstichting Hulst heeft kennis genomen van het door de gemeente Hulst verstrekte rapport ‘Fortuna 2016 Zeeland’. In het kader van de prestatieafspraken voor de periode 2021-2025 doet Woonstichting Hulst hierbij een voorstel voor zijn bijdrage aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Voor het jaar 2021 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2022-2025 is het voorstel globaler. Bewonersraad Woonstichting Hulst 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 Woonstichting Hulst aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid beperkt zich daarom tot de activiteiten binnen het taakveld van de corporaties en de gekozen richting van Woonstichting Hulst in de (meerjaren)begroting en het jaarplan.

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.

Woonstichting Hulst in 2018 haar strategisch voorraadbeleid inclusief wijkstrategie opgesteld. Dit document en de te nemen maatregelen worden driejaarlijks of indien noodzakelijk jaarlijks geactualiseerd. Hierbij wordt per woning vastgelegd wat de strategie is rekening houdend met de veranderende demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende woningbehoefte. In 2019 heeft Woonstichting Hulst haar strategisch voorraadbeleid geactualiseerd met daarin verwerkt onder ander de uitkomsten van het RIGO woningbehoefteonderzoek, onderzoek Companen jongeren op de woningmarkt en interne gegevens.

Woonstichting Hulst heeft een wijkenstrategie uitgewerkt, waarbij naast het aandachtsveld wonen ook aandacht wordt geschonken aan zorg & welzijn en leefbaarheid. Deze strategie vormt het vertrekpunt om met de belanghouders samen te werken aan een leefbaar Hulst.

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 Volkshuisvesting<sup>1</sup>.

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

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.

---

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

Deze kernthema's komen terug in het voorliggende bod.

Kernthema 1. We vullen de herstructurerings- 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".

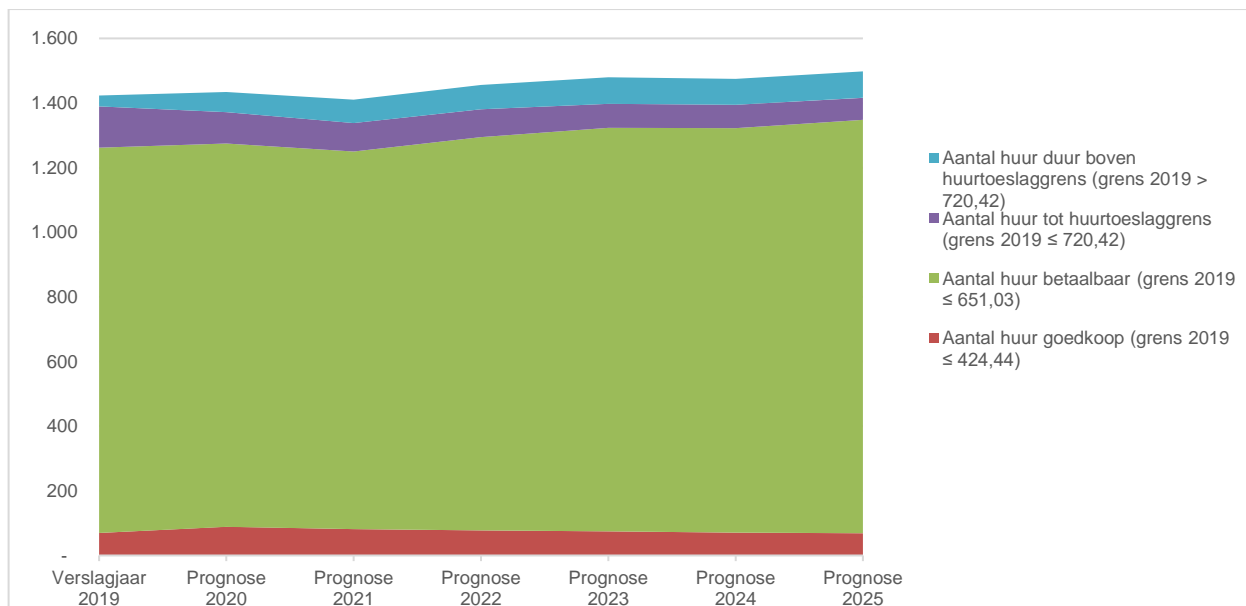
Kernthema 4 wordt aangestipt onder hoofdstuk [4 Transformatie woningbezit](#). Het huisvesten van statushouders komt terug in hoofdstuk [6](#).

Kernthema 5 komt tevens aan bod in hoofdstuk [4 Transformatie woningbezit](#).

### 3 Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

#### 3.1 Ons woningbezit

Woonstichting Hulst exploiteert 1.423 zelfstandige en 150 onzelfstandige woonegelegenheden in de gemeente Hulst. Naast huurwoningen exploiteren we ook maatschappelijk vastgoed, commerciële ruimten en garages.



Figuur 3-1 Ontwikkeling bezit Woonstichting Hulst

Aantallen	Verslagjaar 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Aantal huur goedkoop (grens 2019 ≤ € 424,44)	70	89	<b>82</b>	78	75	71	69
Aantal huur betaalbaar (grens 2019 ≤ € 651,03)	1.192	1.186	<b>1.168</b>	1.217	1.248	1.251	1.279
Aantal huur duur tot huurtoeslaggrens (grens 2019 ≤ € 720,42)	128	97	<b>88</b>	86	75	73	68
Aantal huur duur boven huurtoeslaggrens (grens 2019 > € 720,42)	33	62	<b>72</b>	75	82	80	82
Totaal aantal huurwoonegelegenheden per (prognose)jaar	1.423	1.434	<b>1.410</b>	1.456	1.480	1.475	1.498
Aantal onzelfstandige woonegelegenheden	150	150	<b>150</b>	150	150	150	150
Aantal parkeervoorzieningen	37	37	<b>37</b>	37	37	37	37
Aantal maatschappelijk onroerend goed	8	8	<b>8</b>	8	8	8	8
Aantal bedrijfsmatig onroerend goed	1	1	<b>1</b>	1	1	1	1
Totaal bezit verhuureenheden per (prognose)jaar	1.619	1.630	<b>1.606</b>	1.652	1.676	1.671	1.694

Tabel 3-1 Ontwikkeling bezit Woonstichting Hulst (Bron: dPi 2019 en nieuwe inzichten)

### 3.2 Betaalbaarheid

We willen er voor waken dat de woonlasten van onze kwetsbare doelgroepen uit de pas lopen. Woonstichting Hulst wil voldoende betaalbare woningen kunnen bieden aan onze doelgroepen met een reële prijs-/kwaliteitverhouding. Vanaf 2018 bepalen we bij nieuwe verhuringen een objectieve, marktconforme streefhuur op 68 procent van de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Bij nieuwe verhuringen bieden we de woning aan voor een huurprijs die maximaal € 663,40 bedraagt, of € 619,01 voor woningen die zijn bestemd voor één- of tweepersoonshuishoudens (prijspeil 2020). Daarnaast is een beperkt deel van de woningvoorraad, gezien de geboden kwaliteit gelabeld voor een huurprijs tot € 737,14. De woningen zullen conform de regels van het passend aanbieden worden verhuurd. Zo houden we onze woningen beschikbaar en bereikbaar voor onze primaire doelgroep.

Als basis voor de jaarlijkse huurverhoging zal worden uitgegaan van de wettelijk voorgestelde huursombenadering. De woonlasten voor onze huurders worden ook gedrukt door reeds genomen duurzaamheidsmaatregelen. Bijna het gehele bezit is voorzien van zonnepanelen. Daarnaast zullen er in de toekomst aanvullende duurzaamheidsmaatregelen genomen worden om woningen gasloos te maken, waardoor de woonlasten verder zullen dalen. Huurders die toch in de problemen komen om de huur te betalen kunnen afspraken maken met de woonconsulent. De woonconsulent zal dan samen met de huurder in gesprek gaan voor een passende oplossing, dit is maatwerk.

### 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 € 619,01 of € 663,40 (prijspeil 2020) afhankelijk van de huishoudsamenstelling. Het uitgangspunt is genomen de huren van de aangewezen woningen af te toppen op deze aftoppingsgrenzen en de woningen zo beschikbaar te maken voor onze primaire doelgroep.

Jongerenhuisvesting, huisvesting van starters heeft vanuit ons Strategisch Voorraadbeleid inclusief wijkstrategie 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.

## 4 Transformatie woningbezit

Woonstichting Hulst past haar woningvoorraad aan. Woonstichting Hulst houdt hierbij rekening 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. Alle maatregelen zijn vastgelegd in het Strategisch Voorraadbeleid inclusief wijkstrategie. Dit document en de te nemen maatregelen worden driejaarlijks of indien noodzakelijk jaarlijks geactualiseerd.



#### 4.1 Verkoop en liberalisatie van woningen

Een onderdeel in het beleid is de verkoop van woningen. Het gaat daarbij om verkoop uit de bestaande voorraad. Woonstichting Hulst is voor de uitvoering van haar beleid niet verkoopafhankelijk. Woonstichting Hulst hanteert dan ook een passief verkoopbeleid.

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.

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

Verkoop woningen	Verslagjaar 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
DAEB	3	5	10	8	8	7	8
Niet-DAEB	5	5	0	2	2	3	2
Totaal	8	10	10	10	10	10	10

Tabel 4-1 Verkoop woningen

Woonstichting Hulst 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.

Volgens de Woningwet 2015 moeten corporaties een keuze maken tussen administratieve scheiding of juridische splitsing van hun DAEB en niet-DAEB activiteiten. Woonstichting Hulst kiest, gezien haar omvang, voor een verlicht regime. Hierbij moet enkel een scheiding van baten en lasten worden doorgevoerd.

#### 4.2 Slopen van woningen

In ons Strategisch Voorraadbeleid inclusief wijkstrategie hebben we de gewenste woningvoorraad per wijk gedefinieerd. Hieruit komt een herstructureringsopgave per wijk voort. De herstructureringsopgave bestaat uit sloop en vervangende nieuwbouw. Met de gemeente maken we voorafgaand aan de sloop maatwerkafspraken. Voor de periode tot en met 2025 wordt sloop van 107 woningen voorzien. Dit is als volgt weer te geven:

Sloop projecten	Verslagjaar 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Van der Maelstedeweg			3				
Blaauwe Hoeve					20		
Herstr. nieuw Hulst			21			7	
Complex 006				8			
Complex 010				14			
Complex 011					8		
Complex 012					10		
Complex 013						16	
Complex 014							
Totaal	0	0	24	22	38	23	0

Tabel 4- Aantallen te slopen woningen (prognose vanuit dPi 2019 en nieuwe inzichten)

### 4.3 Nieuwbouw en aankoop van woningen

In de periode van 2021 t/m 2025 verwachten we 171 nieuwe woningen op te leveren. Waar we nieuw bouwen zal dit in de basis multifunctioneel, gasloos en minimaal volgens de BENG-norm zijn. Hierbij een overzicht van de nieuwbouwprojecten:

Nieuwbouw projecten	Verslagjaar 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Cornelis de Vosplein		11					
Van der Maelstedeweg				12			
Groote Kreek fase II				35			
Blaauwe Hoeve					24		
Herstr. nieuw Hulst				21			
Complex 006							7
Complex 010					8		
Complex 011					14		
Complex 012						8	
Complex 013						10	
Complex 014							16
Hulst overige					16		
Aankopen	6	10	10	10	10	10	10
<b>Totaal</b>	<b>6</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>78</b>	<b>72</b>	<b>28</b>	<b>33</b>

**Tabel 4-3 Nieuwbouw projecten en aantal nieuwbouwwoningen**

In het kader van nieuwbouw-/herstructureringsprojecten is het mogelijk dat er woningen worden aangekocht. In 2019 heeft Woonstichting Hulst 6 woningen aangekocht. Momenteel wordt er voor 2020 en de daaropvolgende jaren de aankoop van 10 woningen per jaar voorzien. Knelpunten nemen we in het bestuurlijk overleg met de gemeente mee. Aan het eind van het jaar stellen we een lijst op met projecten voor het jaar daarop. In het vierde kwartaal van 2020 worden de projecten voor 2021 benoemd.

## 5 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

### 5.1 Kwaliteit

We investeren in de kwaliteit van onze woningvoorraad. Zowel door verbetering van het bestaande bezit als door sloop en nieuwbouw.

Voor nieuwbouw hanteren we minimaal de wettelijke eisen.

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 van onze huurwoningen. We mogen geen onderhoud doen aan woningen van particulieren.

De definities voor onderhoud en beheer voor corporaties zijn op 3 juli 2019 verduidelijkt. Er is nu een gemeenschappelijke set definities die woningcorporaties kunnen gebruiken, namelijk 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose'. Deze definities zijn door Woonstichting Hulst geïmplementeerd.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoud cycli.

We verdelen het onderhoud in drie categorieën:

- Dagelijks onderhoud:** Deze kosten bestaan uit mutatieonderhoud en reparatieverzoeken.  
**Planmatig onderhoud:** Deze kosten bestaan uit buitenschilderwerk, contractonderhoud en kort cyclisch (< 15 jaar) planmatig onderhoud. En het planmatig onderhoud lang cyclisch > 15 jaar, o.a. cv-ketels, gevels, aanrechten, dakramen, kozijnen, deuren en liftinstallaties.  
**Toegerekende kosten:** Dit betreffen indirecte onderhoudsuitgaven van het technische beheer.

Een overzicht van de kosten van het onderhoud is te vinden in de (meerjaren)begroting. Deze wordt jaarlijks na vaststelling toegezonden.

Onderhoud (x € 1.000)	Verslagjaar 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Dagelijks onderhoud	782	603	615	633	637	655	668
Planmatig onderhoud	2.192	1.700	1.332	1.403	2.425	1.920	2.496
Toegerekende kosten	159	228	216	223	240	238	261
Totaal	3.133	2.531	2.163	2.259	3.302	2.813	3.425

Tabel 5-1 Onderhoud volledig woningbezit Woonstichting Hulst

Daarnaast heeft Woonstichting Hulst te maken met investeringsuitgaven, dit zijn verbeteringen en ingrijpende verbouwingen. Een verbetering zijn uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van de verhuurbare eenheid. Vanuit de definities voor onderhoud en beheer is het begrip "ingrijpende verbouwing" geïntroduceerd. Een ingrijpende verbouwing betreft een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak.

Een overzicht van investeringen is ook te vinden in de (meerjaren)begroting.

Investerings (x € 1.000)	Verslagjaar 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Verbeteringen	351	350	92	51	-	-	-
Ingrijpende verbouwingen	682	2.855	3.094	703	1.264	996	-
Totaal	1.033	3.205	3.186	754	1.264	996	-

Tabel 5-2 investeringen in volledig woningbezit Woonstichting Hulst

## 5.2 Asbestsanering

Bij renovatie of sloop is Woonstichting Hulst 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 Woonstichting Hulst een sloopmelding, die de gemeente beoordeelt. Als er asbest wordt aangetroffen dat direct risico voor bewoners kan opleveren, moet dit direct gesaneerd worden. Woonstichting Hulst zal voor elke risicoklasse een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf inschakelen voor verwijdering.

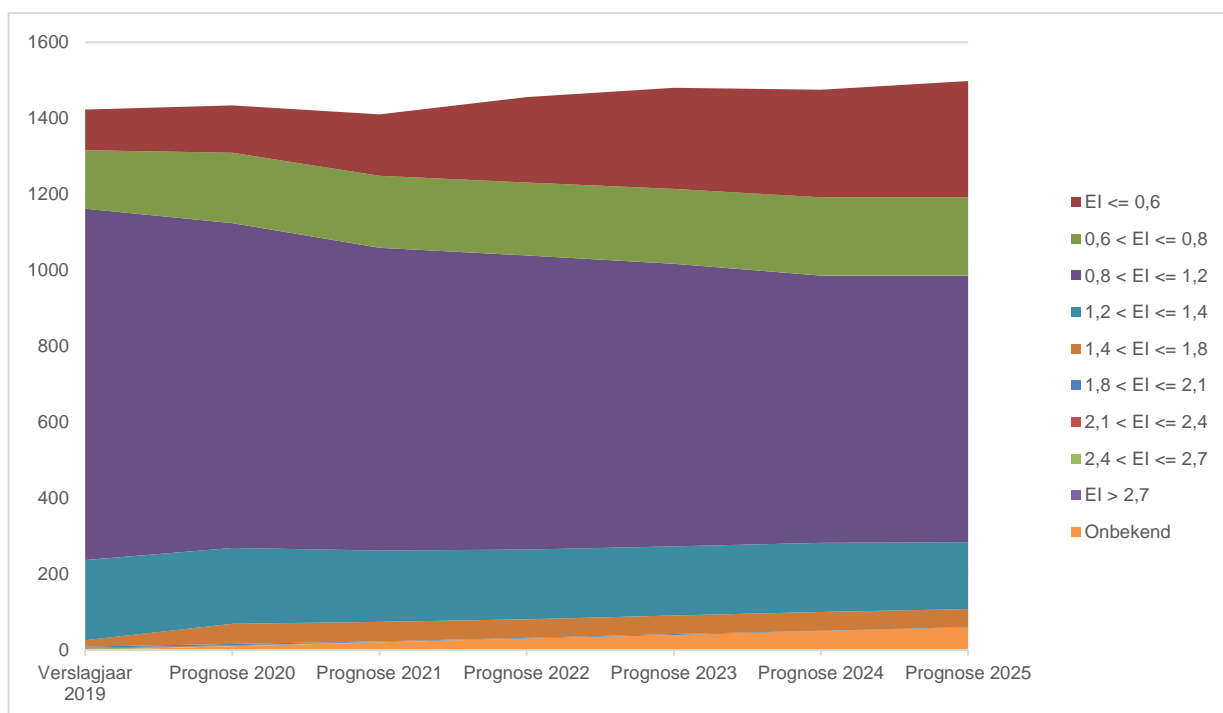
Woonstichting Hulst houdt zich altijd aan de vigerende wetgeving en probeert altijd te voorkomen dat risico's ontstaan voor mens en milieu. Er wordt toegezien op handhaving van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Het streven is om in 2020 een asbestveilig bezit (geen risico voor de huurder 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 het kader van verduurzaming heeft Woonstichting Hulst een aantal ambities die zij wenst te halen. De eerste mijlpaal betreft gemiddeld energielabel B in 2021. Deze mijlpaal is met gemiddeld label A in 2018 bereikt door in 2015 te starten met het aanbrengen van de extra energiebesparende maatregelen aan onze woningen. Hiertoe brengen we energiebesparende maatregelen aan bij woningen in onze bestaande voorraad. We leggen zonnepanelen op alle woningen die van zonnepanelen kunnen worden voorzien. Het aanbrengen van de extra energiebesparende maatregelen leidt niet tot een huurverhoging voor onze huurders. Zodoende komt het voordeel volledig ten goede aan een vermindering van de woonlasten.

De volgende uitdaging ligt in de Nederlandse ambitie om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Woonstichting Hulst heeft in 2018 een plan opgesteld hoe ze toewerkt naar CO<sub>2</sub>-neutraal. In 2019 is aangevangen met de uitvoering van dit plan door met zes woningen Nul Op de Meter. In de komende jaren zal Woonstichting Hulst hier verder uitvoering aan geven.



Figuur 5-3 Ontwikkeling energielabels bezit Woonstichting Hulst

Aantallen	Verslagjaar 2019	Prognose 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
EI <= 0,6	107	125	161	225	266	283	306
0,6 < EI <= 0,8	154	175	190	192	197	206	206
0,8 < EI <= 1,2	925	855	797	774	744	704	702
1,2 < EI <= 1,4	211	200	188	184	182	182	176
1,4 < EI <= 1,8	17	53	51	49	49	49	47
1,8 < EI <= 2,1	3	3	2	2	2	1	1
2,1 < EI <= 2,4	2	2	0	0	0	0	0
2,4 < EI <= 2,7	4	1	1	0	0	0	0
EI > 2,7	0	0	0	0	0	0	0
Onbekend	0	10	20	30	40	50	60
Totaal aantal energie-indexen per (prognose)jaar	1.423	1.434	1.410	1.456	1.480	1.475	1.498

Tabel 5-4 Ontwikkeling energielabels bezit Woonstichting Hulst (Bron: dPi 2019 en nieuwe inzichten)

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

## 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 toegepast.

We zullen statushouders huisvesten in onze reguliere (leegstaande) huurwoningen. We blijven nauw in overleg met de gemeente hoe we de verwachte toestroom aan te huisvesten statushouders in de toekomst kunnen voorzien van een woning. De drie corporaties hebben met elk der gemeenten overlegd waar mogelijk voorvoorzieningen zouden kunnen worden getroffen voor het huisvesten van statushouders.

### 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.

Op dit punt is vroegtijdige afstemming met de gemeente noodzakelijk als het gaat om nieuwe aanbieders of uitbreiding van voorzieningen. Dit heeft namelijk financiële gevolgen voor de gemeente. De gemeente gaat gezamenlijk met alle betrokken partners een woonzorgvisie voor de lange termijn opstellen. Hierbij zullen Woonstichting Hulst en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen participeren.

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

Organisatie	Doel/doelgroep	Activiteiten
Emergis	Begeleid wonen	In twee complexen aan het St. Marthaplein en Paardenmarkt zijn mensen met een psychiatrische ziekte gehuisvest. De bewoners huren op eigen naam. Emergis neemt de begeleiding voor haar rekening. Eén woning huren ze als kantoor-/behandelruimte
Emergis	Begeleid wonen	Sociaal Pension Hulst: maximaal 13 reguliere woningen in de kern Hulst waar met een woonbegeleidingscontract wordt verhuurd.
Tragel Zorg	Mensen met een verstandelijke beperking	Tragel huurt panden aan de Asschepoort, Stanleystraat, Assestraat, Houtenkwartier, A. de Grotestraat, Columbuslaan en de Sluys Kreek..
Zeeuwse Gronden	Begeleid wonen	Zeeuwse Gronden huurt woningen aan de Bachlaan en Paardenmarkt. Deze complexen zijn uitsluitend in gebruik voor cliënten van deze organisatie.
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws- Vlaanderen	Ouderenzorg	ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen huurt maatschappelijk vastgoed aan de Truffinoweg, Blaauwe Hofke en Korenmarkt. Daarnaast levert zij zorg aan woningen in de zorgcirkels Blaauwe Hoeve, Binnenstad en Zoutestraat.
Juvent	Jeugd	Juvent huurt een groepswoning aan de Kreupelstraat.

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.

### 7.1 Wijkenstrategie

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 wijkenstrategie op voor het werkgebied. De wijkenstrategie is in de loop van 2018 en 2019 herijkt.

Met de wijkenstrategie kunnen we verantwoorde keuzes maken die transparant zijn voor zowel de interne als externe belanghouders. Deze strategie vormt het vertrekpunt om met de belanghouders samen te werken aan een leefbaar Hulst.

In het kader van leefbaarheid voorzien we volgende investeringen:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Leefbaarheidsfonds	99	5.000	<b>25.460</b>	26.046	26.671	27.337	28.021
Welzijnsactiviteiten	15.000	15.375	<b>15.729</b>	16.090	16.477	16.888	17.311
Leerproject wonen	4.800	4.920	<b>5.033</b>	5.149	5.272	5.404	5.539
Huurderving ontmoetingsruimte	28.743	29.462	<b>30.139</b>	30.832	31.572	32.362	33.171
Buurtbemiddeling	8.500	8.713	<b>8.913</b>	9.118	9.337	9.570	9.809
Opzichter + woonconsulent	63.278	75.668	<b>77.409</b>	79.189	81.090	83.117	85.195
<b>Totaal</b>	<b>120.420</b>	<b>139.138</b>	<b>162.683</b>	<b>166.424</b>	<b>170.419</b>	<b>174.679</b>	<b>179.046</b>

Tabel 7-1 Kosten leefbaarheid Woonstichting Hulst

### 7.2 Schuldhelpverlening

De huurbetalingen vormen een belangrijke voorwaarde voor onze continuïteit. Door huurders persoonlijk te benaderen, proberen we de achterstanden te minimaliseren. Na één maand huurachterstand nemen we telefonisch contact op met de huurder. Na drie maanden achterstand wordt er een deurwaarder ingeschakeld. Met extra inspanning streven we ernaar het aantal ontruiming te verlagen. De samenwerking met de gemeente hierin is in 2018 bekrachtigd in een door partijen ondertekend convenant.

### 7.3 Buurtbemiddeling

Woonstichting Hulst draagt financieel bij aan het project Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een initiatief van de politie, de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen, Woongod Zeeuws-Vlaanderen en Woonstichting Hulst om te bemiddelen bij overlast-situaties. Onze opzichter heeft een signalerende taak.

In 2019 betaalden we hiervoor € 8.500 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.

### 7.5 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 Wvvggz 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 Wvvggz, de Zeeuwse aanpak personen met Verward gedrag of de versnellingsagenda Bescherming en Opvang in Zeeland.

In juli 2019 is het Actieprogramma ‘Weer thuis’ opgestart. In de regio Zeeuws-Vlaanderen worden door de gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen afspraken gemaakt over de uitstroom van personen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen die toe zijn aan zelfstandig wonen. Het Actieprogramma is tot stand gekomen in samenwerking met Aedes, VNG, Federatie Opvang en mede namens RIBW Alliantie, GGZ Nederland en Leger des Heils. Het Actieprogramma en het Plan van Aanpak zijn opgesteld om het probleem van het gebrek aan uitstroom uit Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW), aan te pakken. Een belangrijke randvoorwaarde om (begeleid) zelfstandig thuis te kunnen wonen is de beschikbaarheid en toegankelijkheid van de dienstverlening (bijvoorbeeld hulp bij financiën, schuldhulpverlening, arbeidsmatige dagbesteding en dergelijke). Een integrale aanpak is daarom noodzakelijk. Het actieprogramma sluit aan op de notitie “Buiten de Lijnen” van de Zeeuws-Vlaamse gemeenten. In juni 2020 vindt er een werksessie plaats om te komen tot bestuurlijke afspraken tussen de partijen. De corporaties zijn hier ook bij vertegenwoordigd.

## **7.6 Kwetsbare jongeren**

In de toekomst voorziet Woonstichting Hulst 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 Woonstichting Hulst voor dat deze jongeren alleen in aanmerking komen voor woonruimte in combinatie met een zogenaamd driehoekscontract. Hierbij is het wenselijk dat de regie bij de gemeente komt te liggen, die dit vervolgens vastlegt in afspraken met zorginstanties. Daartoe zullen de corporaties in gesprek gaan met de gemeente.

## **7.7 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. Woonstichting Hulst 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 doorverwijzen naar Hulst voor Elkaar.



## 8 Financiële kengetallen

Het doel van Woonstichting Hulst 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	20% o.b.v. beleidswaarde
Operationele kasstroom	ICR minimaal 1,4 over een periode van 5 jaar (exclusief aflossingsfictie)
Loan to Value	Maximaal 85% o.b.v. beleidswaarde
Dekkingsratio	Maximaal 70% van de marktwaarde

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

Indicator	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	35,2	33,4	<b>30,1</b>	30,4	26,6	26,6	26,1
ICR	1,99	2,68	<b>3,10</b>	3,06	2,69	2,93	2,75
Loan to Value beleidswaarde (%)	64,3	65,6	<b>68,9</b>	68,5	72,3	72,3	72,8
Dekkingsratio marktwaarde (%)	38,4	38,8	<b>39,9</b>	39,0	40,2	39,5	39,0

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 vindt bij Woonstichting Hulst plaats vanuit beleidswaarde. 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

Woonstichting Hulst investeert de komende jaren met name in het uitvoeren van haar Beleidsplan 2016 t/m 2020.

Een overzicht van de investeringen is te vinden in de (meerjaren)begroting. Deze wordt jaarlijks na vaststelling toegezonden.

## 10 Evaluatie bod

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de gemeente Hulst door Woonstichting Hulst. Voor het jaar 2021 worden concrete activiteiten benoemd, voor de periode 2022-2025 is het voorstel globaler. Een evaluatie van het voorliggende bod zal plaatsvinden in het voorjaar van 2022. Voor het opstellen van het bod voor het jaar 2022. Voor het opstellen van het bod voor het jaar 2023. Deze evaluatie zullen we beschikbaar stellen aan de gemeente Hulst en aan onze huurdersorganisatie, Bewonersraad Woonstichting Hulst. Daarbij worden als uitgangspunt de prestatieafspraken genomen die voortkomen uit dit bod. In een rapportage zal de voortgang van de desbetreffende projecten worden vermeld.

## 11 Strategische prestatieafspraken

Onderliggend document geeft een beschrijving van het bod op de woonvisie van de gemeente Hulst door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. We zien dit bod als basis om te komen tot uitvoeringsgerichte prestatieafspraken. De jaarlijkse uitvoeringsgerichte prestatieafspraken vallen binnen de kaders van de overeenkomst Strategische prestatieafspraken Hulst 2015-2020. De strategische prestatieafspraken lopen tot en met 31 december 2020. In 2021 zullen de woningcorporaties en de gemeente Hulst komen tot nieuwe strategische prestatieafspraken.

## 12 Samenvatting: Bod 2021

In dit document beschrijven wij het bod op de woonvisie van de gemeente Hulst. De woonvisie benoemt 5 kernthema's. Samenvattend komen wij op deze thema's met het volgende bod voor 2020.

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

In het werkgebied van Woonstichting Hulst zijn in 2021 1.410 zelfstandige wooneenheden t.o.v. 1.434 in 2020. Dit betekent dat het aantal zelfstandig wooneenheden daalt in 2021 ten opzichte van 2020. Er staan 24 woningen gepland om te slopen in 2021. Er staan 10 woningen gepland voor verkoop en 10 woningen voor aankoop. Aan nieuwbouw worden naar verwachting geen woningen opgeleverd. Door lage huurverhogingen en efficiënte bedrijfsvoering blijft ons woningbezit betaalbaar en beschikbaar voor de beoogde doelgroep.

Voor de woonomgeving en leefbaarheid hebben we een totaal voorzien voor 2021 van € 162.683 aan uitgaven voor het werkgebied van Woonstichting Hulst.

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

Er is aankoop van 10 particuliere woningen voorzien. Wanneer de gelegenheid zich voordoet is Woonstichting Hulst bereid om panden aan te kopen, met het oog op verbetering van de woonomgeving voor het bestaande bezit en het creëren van nieuwe bouw mogelijkheden. Door de Woningwet mogen wij als corporatie geen onderhoud uitvoeren aan particuliere woningen.

### **Kernthema 3: kwaliteit staat voorop.**

In 2021 wordt € 2,163 miljoen in de kwaliteit van onze woningvoorraad geïnvesteerd. In 2021 zijn er inspanningen voorzien in duurzaamheid, namelijk in het kader om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn.

Onder dit kernthema zetten we actief in op wonen en zorg, daartoe huisvesten we verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen in 2021. Dit zijn Emergis, Trigel Zorg, Zeeuwse Gronden, Juvent en ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen.

In voorkomende gevallen worden woningaanpassingen in het kader van WMO door de corporatie 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. Statushouders huisvesten we in onze reguliere vrijkomende huurwoningen. We blijven nauw in overleg met de gemeente hoe we de verwachte toestroom aan te huisvesten statushouders in de toekomst kunnen voorzien van een woning. De drie corporaties hebben met elk der gemeenten overlegd waar mogelijk voorvoorzieningen zouden kunnen worden getroffen voor het huisvesten van statushouders.



**Kernthema 5: naar een realistische woningbouwproductie.**

Vanuit ons beleid en de wijkstrategie komen we tot een realistische woningbouwproductie voor ons bezit. Concreet leidt dit tot een bezit van 1.410 zelfstandige en 150 onzelfstandige woonegelegenheden in het werkgebied in 2021.