



Woonstichting Hulst te Hulst

Visitatie 2010-2013

Zeist, september 2015

COGNITUM

Visitatiecommissie:
Jan van Leeuwen
Fred Sanders
Joke Bults

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegelfunctie voor bestuurders en Toezichthouders, die deze inzichten kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie; behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt sinds 2007 dat zij zich tenminste een keer per vier jaar laten visiteren. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de woningcorporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven en ambities in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden ofwel het vermogen van de corporatie. De methodiek bevat tenslotte ook een oordeel over de Governance; de kwaliteit van de besturing en van het interne Toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste visitatiemethodiek van SVWN. Zowel voor grote, middelgrote als kleine corporaties is dit Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties, versie 5.0.

Inhoud

1	Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	5
1.1	Terugblik	5
1.2	Recensie	5
1.3	Integrale scorekaart	7
	In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 5.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.	7
1.4	Samenvatting	8
2	Woonstichting Hulst	10
3	Presteren naar Opgaven en Ambities	11
3.1	Opgaven in het werkgebied van Woonstichting Hulst	11
3.2	Beoordeling prestaties naar opgaven	11
	3.2.1 Huisvesten primaire doelgroep	11
	3.2.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen	12
	3.2.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer	13
	3.2.4 (Des)investeren in vastgoed	15
	3.2.5 Kwaliteit van wijken en buurten	18
	3.2.6 Overige opgaven en prestaties	19
	3.2.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties	19
3.3	Beoordeling ambities van Woonstichting Hulst	20
4	Presteren volgens Belanghebbenden	21
4.1	Belanghebbenden in werkgebied	21
4.2	Beoordeling belanghebbenden	23
4.3	Verbeterpunten belanghebbenden	24
5	Presteren naar Vermogen	25
5.1	Beoordelingskader	25
5.2	Financiële continuïteit	25
5.3	Doelmatigheid	26
5.4	Vermogensinzet	26
5.5	Totale beoordeling presteren naar vermogen	27
6	Governance	28
6.1	Besturing	28
6.2	Intern Toezicht	29
6.3	Externe legitimering en verantwoording	31
6.4	Totale beoordeling Governance	32
7	Bijlagen	33

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik

De aan deze visitatie voorafgaande visitatie (over de periode 2006-2009), uitgevoerd door Ecorys, gaf een aantal aanbevelingen die vooral de versterking van de administratieve en bestuurlijke organisatie betroffen. Tijdens de huidige visitatie bleek dat de opmerkingen uit de vorige visitatie goed zijn opgepakt. Zo is vanwege de administratieve kwetsbaarheid een fulltime manager financiën aangesteld, is duidelijkheid gecreëerd door betere procesbeschrijvingen van de administratieve organisatie op te stellen en is de Woonstichting met fase-documenten gaan werken, om de risico's beter in beeld te brengen. Daarnaast is een investeringsstatuut en directiestatuut in gebruik genomen en is een controller aan de organisatie toegevoegd, welke rechtstreeks aan de Raad van Commissarissen rapporteert. De effecten daarvan waren tijdens de huidige visitatie merkbaar. De Raad en de bestuurder gaven aan dat ze door deze maatregelen de woningcorporatie meer op orde hadden gekregen. Mede daardoor is het beleidsplan destijds herzien voor de periode 2012 t/m 2016.

De visitatiecommissie vindt dat Woonstichting Hulst hiermee een goede uitvoering heeft gegeven aan de gestelde aanbevelingen uit de vorige visitatie.

1.2 Recensie

Hulst ligt op een bijzondere plek, acht kilometer van de Belgische grens, onder de rook van Antwerpen. Het oude vestingstadje ligt landelijk, en het haventje loopt uit op een klein water. Ooit liep hierlangs een grote zijarm van de Westerschelde en was Hulst een rijke handelsstad met een zeehaven. De rijkdom van toen toont zich in de grote markt met stadhuis en kerk, de statige huizen en de stoere vestingwal. De poort is verdubbeld in verband met de aanleg van de Z.V.T.M. (Zeeuwsch Vlaamsche Tramweg Maatschappij) lijn. De haven van Hulst is in de loop der tijd dichtgeslibd en nu ligt Hulst als een parel in het agrarisch landschap van Zeeuws-Vlaanderen.

Hulst ligt binnen Zeeuws-Vlaanderen wat geïsoleerd, alles is er anders dan verderop. Hulst is bijvoorbeeld hoofdzakelijk katholiek in een vooral protestant Zeeuws landschap. Hulst heeft zich altijd meer op het Zuiden (België) gericht, dan op het Westen en Noorden. Logisch als je de geografische historie beschouwt. Hulst heeft volkshuisvestelijk een woningvraagstuk. Er zijn wachtlijsten terwijl het agrarisch gebied van Zeeuws-Vlaanderen hoofdzakelijk krimp kent. Omdat de woningen in België op dit moment veel duurder zijn trekken Belgen naar Hulst en de kernen in de buurt. Dat duwt de vraag omhoog. Maar de belangrijkste oorzaak van het woningvraagstuk is de vergrijzing in Zeeuws-Vlaanderen. Tientallen woonkernen lopen in Zeeuws-Vlaanderen leeg omdat de ouderen naar de stad trekken vanwege het verdwijnen van voorzieningen. Daarnaast groeien de industrieterreinen van Antwerpen letterlijk naar Hulst toe. De toenemende werkgelegenheid brengt ook een woonbehoefte met zich mee. Dit alles geeft druk op de woningmarkt in de kern Hulst waar de Woonstichting Hulst haar werkgebied heeft.

Omdat de verschillende ontwikkelingen in en rondom Hulst invloed hebben op de woningmarkt, heeft Hulst alle redenen om al deze ontwikkelingen in relatie met de woonbehoefte in kaart te brengen. Maar zowel de gemeente als de woningcorporatie lijken daar niet mee bezig te zijn. De aanpak is meer dat keuzes onder elkaar geregeld worden, zonder rapporten, maar op basis van wat er speelt. Op zich kan die aanpak werken, want uit de stukken en gesprekken is op te maken dat de woningcorporatie haar zaken goed op orde heeft.

Woonstichting Hulst weet de woonbehoefte in Hulst, op basis van wachtlijsten en demografische rapporten, goed in te schatten. Verder wordt op de vraag naar seniorenwoningen ingespeeld door nulrede woningen te bouwen, ondanks het feit dat de provincie Zeeland structureel krimp voorspelt. De trend is echter dat de overheid voor de woningcorporatie bepalender wordt en steeds meer aangeeft wat ze wel en niet moet doen. Daarom is het aan te bevelen om de bijzondere volkshuisvestelijke situatie van Hulst samen met de gemeente duidelijker te positioneren en hier een meer extroverte en proactieve houding in aan te nemen. Een sterkere positionering zou ook meer kleur geven aan deze visitatie. Door zich meer te onderscheiden en doelstellingen helder en zoveel mogelijk SMART te formuleren kan Woonstichting Hulst duidelijker laten zien waarvoor zij wil staan, waardoor het ook makkelijker wordt om hiernaar toe te werken en hieraan te voldoen.

Op alle prestaties ziet de visitatiecommissie dat de Woonstichting goed werk doet, open is over wat ze doet en goed verbonden is met de omgeving. Ook heeft de Woonstichting aandacht voor haar vermogenspositie en de Governance performance. Een strategische visie op korte en lange termijn ontbreekt echter nog, ondanks de aanwezigheid van beleidsplannen en jaarlijkse meerjarenbegrotingen. Op veel prestatiepunten zijn in de rapportage beeldende resultaten genoemd, maar ze zijn niet altijd strategisch ingekaderd en meetbaar gemaakt. Dit betekent dat er, gezien de methodiek, niet altijd een reden is om hoge oordelen te geven.

Het cijfermatig beeld geeft maar een beperkt inzicht in het kleurrijke werk van de Woonstichting Hulst. In de huidige tijd is het werk van de woningcorporatie daar te veelzijdig voor, zoals valt af te lezen aan de inhoud van prestatieafspraken en de communicatie uitingen van Woonstichting Hulst zelf. Zowel in de parlementaire enquête als de novelle wordt hierop gewezen. Ook in de vorige visitatie werd hier al een opmerking over gemaakt. De Woonstichting is klaar voor een explicieter beleid. Veel projecten zijn recent afgerond, de organisatie is op orde en de Raad van Commissarissen is communicatief sterk, waardoor de bestuurlijke functie er staat. De Woonstichting is, zoals ook blijkt uit de Position paper, zich daar nog onvoldoende van bewust of doet daar nog te weinig mee. Ze kijkt ook in de Position paper vooral naar de resultaten maar licht deze niet als sterke punten toe om hierop strategische door te bouwen. In die zin is de Position paper ook niet compleet, hetgeen extra aantoont dat de beleidsmatige component binnen de Woonstichting beter moet worden opgepakt. Echter wanneer de Woonstichting meetbare prestaties gaat formuleren en die met de gemeente vastlegt, kan die strategische stap op overzienbare termijn genomen worden en bijdragen aan een grote stap voorwaarts. Dan kan er een sterkere woningcorporatie staan, meer van deze tijd, zelfverzekerder en gekoppeld aan de opgave. Daar is weinig voor nodig, de basis ligt er al, de grondhouding is goed en daar kan verder op gebouwd worden.

Het belangrijkste verbeterpunt vanuit de visitatiecommissie voor Woonstichting Hulst is de ontwikkeling van een visie op de woningbehoefte voor Hulst en omgeving. Omdat de krimp in de Provincie Zeeland voor Hulst beperkt opgaat, doet de Woonstichting er verstandig aan om samen met de gemeente een eigen visie op de woningbouwbehoefte te ontwikkelen.

Dit kan de Woonstichting helpen om met de gemeente duidelijke prestatieafspraken te maken, SMART geformuleerd zodat iedereen, huurders en stakeholders alsmede collega-woningcorporaties, daar kennis van kunnen nemen. Het team van medewerkers en de Raad van Commissarissen kunnen uit een eigen beleid en gemaakte prestatieafspraken de motivatie halen, om de kracht van de organisatie nog efficiënter in te zetten.

1.3 Integrale scorekaart

Integrale beoordeling van alle prestatievelden en governance

Presteren naar opgaven en ambities									
	Prestatieveld ¹						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	8,3	6,6	7,7	-	7,3	75%	7,0
Ambities in relatie tot de Opgaven							6,0	25%	
Presteren volgens belanghebbenden									
	Prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties	8,1	8,5	8,6	8,3	7,9	8,2	8,3	50%	8,1
Relatie en communicatie							8,1	25%	
Invloed op beleid							8,0	25%	
Presteren naar vermogen									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Financiële continuïteit							6	30%	6,3
Doelmatigheid							7	30%	
Vermogensinzet							6	40%	
Governance									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Besturing	Plan					6	6,7	33%	6,3
	Act					7			
	Check					7			
Intern Toezicht	Functioneren RvC					7	6,3	33%	
	Toetsingskader					6			
	Toepassing governancecode					6			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					6	6,0	33%	
	Openbare verantwoording					6			

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 5.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

¹Prestatievelden:

- 1 = huisvesting primaire doelgroep
- 2 = huisvesting bijzondere doelgroepen
- 3 = kwaliteit woningen en woningbeheer
- 4 = (des)investeren vastgoed
- 5 = kwaliteit wijken en buurten
- 6 = overige/andere prestaties

1.4 Samenvatting

Woonstichting Hulst doet, zo blijkt uit de visitatie, wat zij moet doen. Zij doet dit met betrokkenheid, sluit daarbij aan bij de mogelijkheden die zich voordoen in het werkgebied en doet dit met zorg voor financiën en governance. Maar ondanks de gemaakte beleidsplannen doet de woningcorporatie dat te weinig planmatig en dat telt in de resultaten van deze visitatie door.

Dat wil niet zeggen dat de Woonstichting kleurloos werkt en niet laat zien dat ze er voor Hulst is, inhoudelijk en qua omgang met huurders en andere belanghebbenden. Woonstichting Hulst laat vooral een open en betrokken aanwezigheid zien in de gemeenschap van Hulst, maar is minder zichtbaar met meetbare doelen en een uitgesproken visie op de toekomst. De gemeente heeft geen behoefte aan prestatie afspraken volgens de huidige wethouder, waarmee de externe impuls tot werken vanuit een opgave en het meten van prestaties ontbreekt. Dit blijkt ook uit de resultaten 'Presteren naar Opgave en Ambitie'. Wat betreft Presteren in het licht van de Opgaven scoort de bijdrage aan de 'primaire doelgroep' daardoor, ondanks het diverse betaalbare aanbod, slechts een 7. Gezien de opvallende projecten voor bijzondere doelgroepen beoordeelde de commissie het werk voor deze groeiende vraag met een 7. De kwaliteit van het woningbezit ook qua dienstverlening en beheer kreeg een 7. Duidelijk is dat de Woonstichting haar werkzaamheden door de jaren heen prima op orde heeft. Voor (des)investeren is het oordeel wel slechts een 6, omdat de Woonstichting er nog onvoldoende in slaagt te voldoen aan de eigen ambities en de provinciale visie op sloop en nieuwbouw. Voor de bijdrage aan de 'Kwaliteit van wijken en buurten' is het werk van de Woonstichting met een 8 beoordeeld, vooral gezien het beheer en de actieve aanpak van overlast. De ambities passen in voldoende mate bij de opgave, waardoor ambities een 6 scoorde.

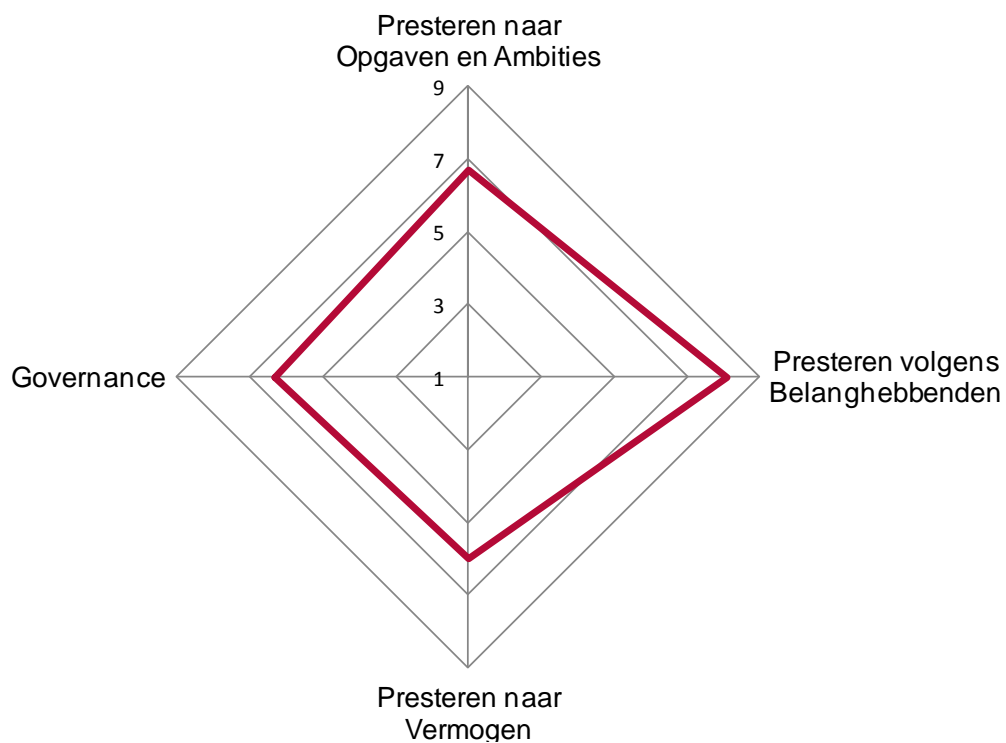
De huurders en belanghebbenden waren allemaal positief over de prestaties van de Woonstichting. Met hier en daar een nuancering waardeerden ze vooral de betrokkenheid bij Hulst en de opvallende projecten, zeker gezien de schaal van de woningcorporatie.

Wat betreft 'Presteren naar vermogen' blijkt dat de Woonstichting ondanks dat ze keurig aan normen van het CFV en WSW voldoet, maar matig presteert met als gevolg een eindoordeel van een 6. Omdat er qua doelmatigheid niet actief aan de continuïteit wordt gewerkt. De visie is behoudend zoals bij veel kleinere woningcorporaties: als we de kosten laag houden en projecten doen als het kan, dan doen we dat goed. Dat heeft als effect dat op doelmatigheid een 7 en op vermogensinzet een 6 het resultaat is, waardoor het gemiddelde op een 6,3 komt te liggen. Daarbij moet worden genoemd dat de bedrijfskosten ten opzichte van de referenties van het CFV opvallend laag zijn. Voor zo'n kleine woningcorporatie is dit, mede gezien het vele goede werk dat wordt verricht, een opvallende prestatie. Cijfermatig volgens de prestatiepunten klinkt dat echter beperkt door.

Aangaande Governance is het beeld hetzelfde. Op bijna alle punten voldoet de Woonstichting, maar slechts op enkele punten scoort zij boven de norm. Dat trekt het gemiddeld oordeel naar een 6. Opvallend afwijkende oordelen (op onderliggende ijkpunten) zijn het werken met scenario's (bij Act) en de actieve opstelling van de Raad als meespelend klankbord voor het bestuur (bij rolopvatting). Beide zijn dan ook beoordeeld met een 7. Dissonant bij het onderdeel 'naleving governance' is het hoge inkomen van de bestuurder. Hierbij moet echter opgemerkt worden dat de Woonstichting op de letter van de vigerende

richtlijnen niet verkeerd handelt, maar dat de woningcorporatie volgens de visitatiecommissie in dezen onvoldoende naar de ernst van het maatschappelijk debat acteert.

Beoordelingen Woonstichting Hulst



2 Woonstichting Hulst

Woonstichting Hulst heeft de kern van Hulst als werkgebied, dat is altijd zo geweest. Met de andere woningcorporaties in het gebied van Zeeuws-Vlaanderen is gesproken over taakverdeling en samenwerking, maar steeds kwam daaruit dat de Woonstichting de kern Hulst als werkgebied heeft. Woonstichting Hulst valt onder referentiegroep Rf09: corporaties met mark gevoelig bezit.

Woonstichting Hulst heeft wachtlijsten en is behalve bij inwoners van Hulst ook in trek bij Nederlanders en Belgen uit de omliggende gebieden. De grens naar België ligt maar op acht kilometer afstand. Jongeren uit Zeeuws-Vlaanderen trekken weg uit de streek, of willen in Hulst wonen. Ook ouderen trekken naar Hulst, omdat daar voorzieningen zijn. Steeds meer Belgen zoeken een woning in Hulst, omdat het prijsniveau in België hoger ligt. Hulst is een schitterend stadje met vestingwerken, oude gebouwen en een markt. In deze stijl heeft de Woonstichting binnen de stadswallen en in de eerste ring daar omheen, huurwoningen in een heel divers aanbod. Zo heeft de Woonstichting appartementen in een oud klooster, rijtjeswoningen aan oude straatjes en wat grotere grondgebonden woningen tegen het stadje aan.

In 2013 had Woonstichting Hulst in totaal 1.383 woningen. De toenemende vraag naar woningen in Hulst en de krimp in het landelijk gebied van Zeeuws-Vlaanderen laat de Woonstichting niet onberoerd. Samen met de collega-woningcorporaties in het gebied heeft de Woonstichting sinds 1990 een collegiaal overleg en in 2011 is een gezamenlijke strategische visie voor het gehele gebied opgesteld. Deze visie bepaalt onder andere dat de voorzieningen in de dorpen, waar mogelijk, worden vastgehouden en een getemporeerde bouw in Hulst en Terneuzen.

Woonstichting Hulst valt bij de collega's op doordat het werk met relatief weinig medewerkers wordt gedaan. Samen met de directeur-bestuurder telt de organisatie zeven medewerkers. De Woonstichting heeft daarnaast een Raad van Commissarissen van vier leden waarvan twee leden in Hulst wonen, één in Vogelwaarde en één in St. Jansteen.

Opvallend is de communicatieve relatie die de Woonstichting binnen de kern van Hulst heeft. De Woonstichting en de mensen die daaraan verbonden zijn, kennen lokaal veel mensen en andersom is dat ook het geval. Tijdens de wandeling van de visitatiecommissie met de directeur-bestuurder zagen we dat ook. Lokale bekenden, huurders en zelfs de voorgaande voorzitter van de Raad werden onderweg de hand geschud. Dat kenmerkt de Woonstichting. Het beleidsplan 2012-2015 heeft de titel 'Tot de kern betrokken', dat geldt, zo mocht de visitatiecommissie ervaren, niet alleen voor de mensen van de woningcorporatie, maar ook voor de lokaal betrokkenen.

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Opgaven in het werkgebied van Woonstichting Hulst

Bij presteren naar opgaven en ambities beoordeelt de commissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven van de corporatie. Onder externe opgaven wordt verstaan; alle formele en of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatie afspraken of in beleidsdocumenten van de overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie en samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert.

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woonstichting Hulst gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2010-2013. De opgaven van Woonstichting Hulst worden in de eerste plaats bepaald door de landelijke wetgeving en kaders waarbinnen de corporatie dient te functioneren. Daarnaast gelden er regionale en lokale opgaven zoals die zijn overeengekomen in het werkgebied. De voornaamste daarvan zijn de prestatie-overeenkomst tussen de gemeente Hulst, Woonstichting Hulst en Woongoeid Zeeuws-Vlaanderen voor de periode 2007 -2011, Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020 van de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen, het Convenant hennepeteelt Zeeland-West Brabant 2013 en Regionale Woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen, dd. 28 juni 2013 van de drie gemeenten.

3.2 Beoordeling prestaties naar opgaven

3.2.1 Huisvesten primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

Uit de prestatie afspraken met de gemeente uit 2007-2011 blijkt dat Woonstichting Hulst zal zorgdragen voor voldoende aanbod van woningen. Het Woningbehoefte-onderzoek van het Sociaal Cultureel Planbureau concludeert dat er behoefte is aan minder huurwoningen voor jongeren en meer passende huisvesting voor ouderen. Ook de Woonvisies regio Zeeuws-Vlaanderen geven dat aan. Volgens de provincie Zeeland zijn vraag en aanbod niet in evenwicht, er is meer aanbod dan vraag. Dat vraagt vooral om kwalitatieve oplossingen in de vastgoedontwikkeling volgens de Woonvisie Zeeland.

Het leegstandpercentage van Woonstichting Hulst is laag. In de visitatieperiode is het leegstandpercentage altijd lager dan 0,3% geweest.

Woonstichting Hulst hanteert een wachtlijst, echter volgens de Woonstichting zijn er veel woningzoekenden die niet direct een woning nodig hebben, maar alvast anticiperen op een toekomstige behoefte naar een passende woning. Het aantal woningzoekenden in de onderzochte periode varieerde van 430 tot 480. In principe zijn er voldoende woningen beschikbaar voor het huisvesten van de doelgroep. Binnen een half jaar hebben woningzoekenden een woning.

De toewijzing vindt plaats door een toewijzingscommissie bestaande uit de bestuurder, de manager financiën en de woonconsulent. In de onderzochte periode zijn de woningen tot de vastgestelde huurprijsgrens voor 90% of meer toegewezen aan huishoudens met een inkomen beneden de vastgestelde inkomensgrens. De Woonstichting heeft daarmee voldaan aan de gestelde opgave op dit onderdeel.

Woonstichting Hulst bouwt naast de reguliere woningen, veel levensloopbestendige woningen om de doorstroming te bevorderen. Deze bouwt zij zodra er een vraag uit de markt komt. 44% van het totale woningbezit van de Woonstichting zijn nulredenwoningen ten opzichte van 33,1 % in de referentiegroep (referentiegroep 09: corporaties met een marktgevoelig bezit). Daarnaast levert de Woonstichting zoveel mogelijk maatwerk bij het passend huisvesten van de doelgroep om de slaagkans zo optimaal mogelijk te maken. Daarmee beoordeelt de visitatiecommissie het onderdeel woningtoewijzing en doorstroming als ruim voldoende met een 7.

Betaalbaarheid

Woonstichting Hulst houdt zich aan de jaarlijkse huurverhoging van het Rijk. Jaarlijks wordt vastgesteld wat voor de financiële continuïteit de meest verantwoorde verhoging is binnen de gestelde kaders. Om de woonlasten van de huurders te beperken, voert Woonstichting Hulst energiebesparende maatregelen in de bestaande woningvoorraad uit, zie 3.2.3 onderdeel energiebesparing. Volgens de Woonstichting kunnen de maatregelen resulteren in 15-20% energiebesparing, afhankelijk van het stookgedrag van bewoners. Op dit moment is het gemiddelde energielabel van de woningen B, wat de woonlasten voor de bewoners behoorlijk drukt. Van het totale woningbestand is 97% bereikbaar voor huurders die gebruik moeten maken van huurtoeslag.

Volgens het CiP ligt in 2012 de gemiddelde huurprijs van Woonstichting Hulst op 466 euro, terwijl bij referentiecorporaties (referentiegroep 09: corporaties met een marktgevoelig bezit) de gemiddelde huurprijs op 440 euro ligt. De woningwaarderingpunten liggen bij Woonstichting Hulst echter ook hoger dan bij de referentiecorporaties, 156 versus 138. Hoewel deze vergelijking een waardevol inzicht geeft, maakt het conform de methodiek geen onderdeel uit van de beoordeling. Daarnaast heeft het gemiddelde bezit van Woonstichting Hulst inmiddels een B-label, waardoor de woonlasten voor energie beperkt zijn. De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel betaalbaarheid met een ruim voldoende, een 7,

In onderstaand overzicht is de beoordeling van het prestatieveld huisvesten primaire doelgroep als totaal en per onderdeel weergegeven

Beoordeling prestatieveld huisvesten primaire doelgroep

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	7
Oordeel	7,0

3.2.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

In de prestatie afspraken met de gemeente Hulst is vastgelegd dat Woonstichting Hulst bij de bouw van extramurale woningen van tevoren afstemt op de wensen van de zorgverlener. Tevens worden bij nieuwbouw technische voorzieningen getroffen om later WMO-voorzieningen als beugels en douchezitjes eenvoudig aan te kunnen brengen. Daarnaast zullen partijen voor voldoende levensloopbestendige

woningen in de woonkernen zorgdragen waarbij het spreidingsplan Zeeland Woonzorgland en het integrale plan ouderen zorg Zeeuws-Vlaanderen 2004-2010 de basis vormen. Over aantallen wordt niet gesproken. Woonstichting Hulst geeft hier met specifieke projecten nadrukkelijk invulling aan. Met het centrum voor verzorging en verpleging Curamus, Trangel Zorg (instelling voor mensen met een verstandelijke beperking) en Juvent (jeugd- en opvoedhulp) zijn een aantal projecten gerealiseerd voor deze doelgroep, waarbij afstemming plaatsvond over het te realiseren woonproduct. Woonstichting Hulst vervult een voortrekkersrol op het gebied van ouderen en realiseert waar mogelijk en waar nodig huisvesting voor ouderen. Uit het CiP 2013 blijkt dat 44% van het bezit van Woonstichting Hulst nultredenwoningen zijn ten opzichte van 33% van de referentie corporaties. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7 vanwege de structureel geleverde inspanningen op dit gebied.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

In de eerder aangehaalde prestatie afspraken is overeengekomen dat vragen van instellingen voor genoemde doelgroepen in principe door Woonstichting Hulst worden gehonoreerd. Ook hier zijn geen kwantitatieve afspraken over gemaakt. De woningcorporatie heeft er invulling aan gegeven door de realisatie van het project Houtenkwartier en project Zoutziederij. Project Houtenkwartier bestaat uit 21 appartementen en een groepswooning voor mensen met een verstandelijke handicap, ontwikkeld samen met Stichting Trangel. Project Zoutziederij is een behandel- en woonvoorziening voor 18 jongeren ontwikkeld samen met Stichting Trangel. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7, omdat de geleverde prestatie gelijk is aan de gestelde opgave.

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

Er zijn geen afspraken gemaakt met de gemeente over huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen. Wel zijn er afspraken gemaakt over nieuwbouw met belanghebbenden. Dat heeft de afgelopen jaren ook tot realisatie van een mooi aantal projecten geleid. Deze staan genoemd in paragraaf 3.2.4: (des)investeren in vastgoed. De visitatiecommissie heeft dit onderdeel daardoor hier niet beoordeeld.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de beoordeling van het prestatieveld huisvesten van bijzondere doelgroepen, zowel de deelscores als de totale beoordeling

Beoordeling prestatieveld huisvesten bijzondere doelgroepen

Prestatieveld huisvesten van bijzondere doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	7
Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperk.	7
Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen	-
Oordeel	7,0

3.2.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

In alle verschenen provinciale, regionale en lokale woonvisies wordt geconcludeerd dat er een overschot aan woningen is in regio Zeeuws-Vlaanderen. Ingezet dient te worden op het verhogen van de kwaliteit van het bezit, zowel in het bestaande bezit als bij de te realiseren nieuwbouw. Woonstichting Hulst geeft aan deze opgave op een gedegen manier invulling. In het kader van het strategisch voorraadbeheer werden conform opgave uit de prestatieafspraken met de gemeente 386 woningen voorzien van dubbele beglazing en HR cv-ketels. Met betrekking tot groot onderhoud/renovatie worden 325 woningen opgeknapt gedurende de looptijd van de prestatieafspraken (2005-2012).

Daarnaast heeft de Woonstichting zich tot doel gesteld dat zij niet meer dan 1000 klachten over onderhoud op jaarbasis wil ontvangen. Dit komt overeen met het maximaal 1 keer indienen van een klacht per jaar door 72% van de huishoudens. Door het goed onderhouden van woningen en het uitvoeren van proactieve onderhoudsmaatregelen zijn de klachten op jaarbasis in de onderzochte visitatieperiode 707, 716, 696 en 719 (dat ligt overigens in de lijn van de referentiegroep zoals uit het CiP blijkt). Daarmee is deze doelstelling ruim behaald.

Ook uit het gemiddeld aantal woningwaarderingpunten DAEB (156) blijkt de gemiddeld hogere kwaliteit ten opzichte van de referentiewoning (138) en landelijk (140).

De visitatiecommissie beoordeelt de kwaliteit van woningen en woningbeheer met een 8.

De gestelde ambitie die door de corporatie zelf werd geformuleerd is ruimschoots gehaald. Een goede prestatie. De ambitie is door Hulst opgesteld om invulling te geven aan de opgave om het bezit zo goed mogelijk in stand te houden en de huurders daarmee een zo groot mogelijk woongenot te verschaffen.

Kwaliteit dienstverlening

Eens per drie jaar wordt door USP een klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd. De laatste keer was in 2012. De tevredenheid over de dienstverlening kreeg voor onderdelen als telefonische bereikbaarheid, snelheid helpen balie, telefonische openingstijden, evenals het afhandelen van klachten en overlastmeldingen een 7,6. Dit terwijl het landelijk gemiddelde een 7,3 is. In de gesprekken met belanghebbenden komt naar voren dat Woonstichting Hulst na 2012 nog een aantal verbeteringen heeft doorgevoerd, zoals meer laagdrempeligheid van het werkapparaat en verbetering in de snelheid waarmee wordt gereageerd op verzoeken/vragen van belanghebbenden. Daarnaast wordt in toenemende mate adequaat meegedacht met datgene wat leeft onder de belanghebbenden en welke oplossingen daarvoor mogelijk zijn. Hierdoor is de dienstverlening na 2012 nog verder verbeterd. In het beleidsplan 2012-2016 stelt de Woonstichting zich daarnaast ten doel dat de ontevredenheid over de kwaliteit van dienstverlening maximaal 1% mag bedragen. Zowel in 2012 als in 2013 zijn er geen klachten gemeld bij de klachtencommissie, daarmee is dan ook aan het gestelde doel voldaan.

De commissie kent voor dit onderdeel een 8 toe omdat de geleverde prestatie op dit onderdeel de opgave ruim overtreft. In 2012 is de klanttevredenheid met 7,6 hoger dan landelijk (7,3) en deze tevredenheid is volgens belanghebbende na een aantal aanpassingen in de dienstverlening na 2012 nog verder gestegen.

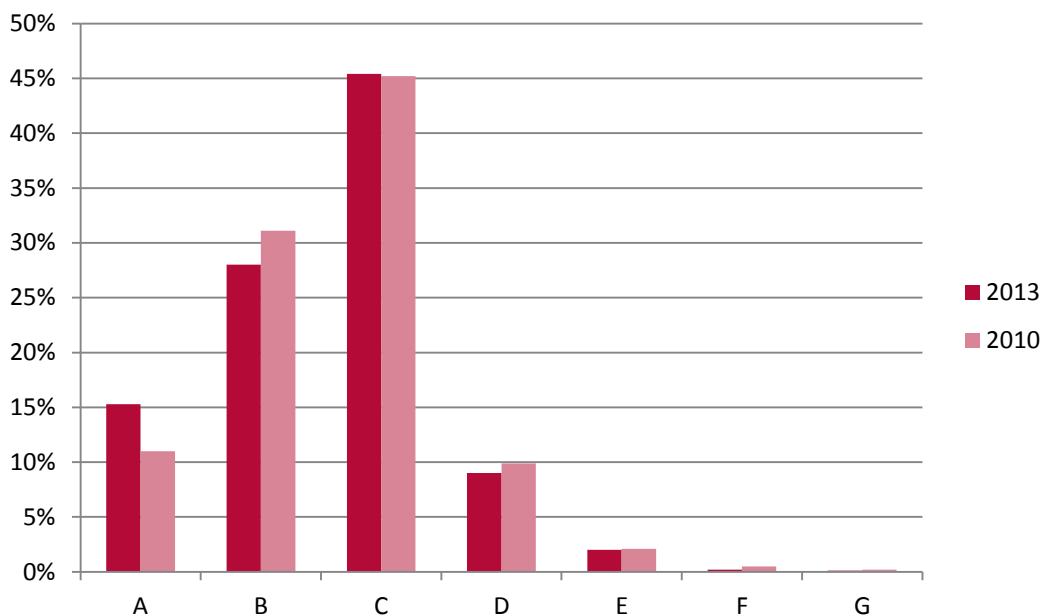
Energie en duurzaamheid

De woningcorporaties, verenigd in Aedes en de Woonbond, hebben in het 'Antwoord aan de Samenleving' de ambitie uitgesproken om in de periode 2008-2018, twintig procent te besparen op het totale gasverbruik in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad. Aedes en de Woonbond beogen met dit convenant in 2020 tenminste een gemiddelde energie-index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze

ambitie betreft het gebouw- en installatie gebonden energiegebruik voor in het bijzonder ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

In grafiek 1 is een overzicht gegeven van de EPA-scores van Woonstichting Hulst in 2010 en 2013. Daaruit is af te leiden dat er een lichte stijging van het aantal A-labels optreedt en een lichte daling in het B-label. De overige labels blijven ongeveer gelijk. Per saldo betekent dit een lichte verbetering van het resultaat. Eind december 2013 bedraagt de gemiddelde energie-index 1,24. Dit komt overeen met het Label B (1,06-1,30)

Grafiek 1: Percentage van de woningen met een EPA-score A t/m G in 2010 en 2013



De visitatiecommissie komt voor dit onderdeel tot een 9 omdat aan het einde van de visitatieperiode al wordt voldaan aan de gestelde opgave voor 2020. Daarmee overtreft de Woonstichting de gestelde opgave aanzienlijk, een zeer goede prestatie.

Beoordeling prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie
Woningkwaliteit	8
Kwaliteit van dienstverlening	8
Energie en duurzaamheid	9
Oordeel	8,3

3.2.4 (Des)investeren in vastgoed

Nieuwbouw

In de prestatie afspraken met de gemeente Hulst is voor 2010 en 2011 de realisatie van Nieuw Hulst en Oude Polderweg vastgelegd. Aantallen worden niet genoemd, alleen investeringsbedragen. In de regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen wordt als kader meegegeven dat er tot 2022 nog behoefte is aan maximaal 814 woningen. De huidige planvoorraad wordt teruggebracht tot onder de 1058. De huishoudensgroei tussen 2015 en 2022 is geprognosticeerd op 466. De planvoorraad dient dan ook de komende jaren verder teruggebracht te worden tot 606. De regio Zeeuws-Vlaanderen werkt toe naar een nul-saldo-benadering (nieuw voor oud). De Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen (concept 2014), gaat ervan uit dat toevoeging van nieuwbouw niet zozeer nodig is om de huishoudensgroei op te vangen, maar om aan de veranderde kwalitatieve vraag te voldoen.

In bijlage 8 is een overzicht gegeven van de nieuwbouwrealisatie. De geplande opgaven in de onderzochte periode zijn niet vastgelegd. In de onderzochte periode zijn 95 nieuwbouwwoningen toegevoegd. Ondanks de crisis is Woonstichting Hulst echter blijven investeren. Door de latere oplevering van het project Zoutestraat, is de realisatie-index laag. De Zoutestraat wordt in 2014 in plaats van in 2013 opgeleverd. Hierbij was echter sprake van een overmachtsituatie die door het weer werd veroorzaakt en die wij de Woonstichting Hulst niet aanrekenen.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel nieuwbouw daarom met een ruim voldoende, namelijk een 7, omdat de prestaties de opgaven evenaren.

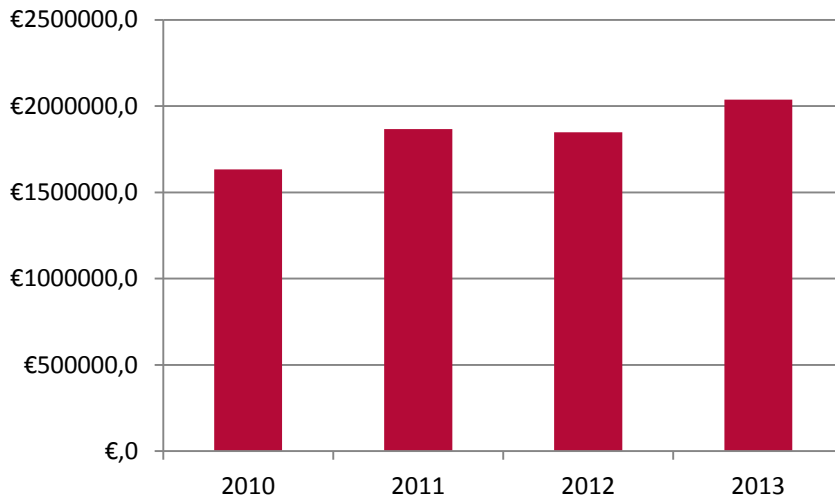
Sloop, samenvoeging

In de prestatie afspraken met de gemeente 2007-2011 staat te lezen dat er in de periode 2010 tot 2017 in totaal 148 woningen gesloopt zullen worden (Nieuw Hulst en Oude Polderstraat). In de onderzochte periode zijn er 40 woningen gesloopt. Het wordt nog een hele opgave om het geraamde aantal te slopen woningen te behalen voor 2017. In de regionale woningmarktafspraken is vastgelegd dat er tot 2022 nog behoefte is aan 814 woningen en dat voor de regio de afspraak is naar een nul-saldo toe te werken, dat wil zeggen nieuw voor oud. Dat zou inhouden dat Woonstichting Hulst evenveel woningen gaat slopen als nieuw terug bouwen. In de onderzochte periode zijn er 95 woningen nieuw gebouwd en 40 gesloopt. Op termijn moet dat dus in evenwicht zijn. In dezelfde prestatie afspraken staat te lezen dat gemeente en corporaties hebben afgesproken een anti-verkrottingsbeleid te voeren door jaarlijks een lijst van aan te kopen particuliere woningen op te stellen die voor aankoop in aanmerking komen. De realisatie-index voor sloop uit CiP 2012 laat zien dat Hulst uitkomt op 0,49, wat iets boven dat van de referentiecorporaties ligt (0,43). Overeengekomen is dat Woonstichting Hulst en Woongoed per jaar circa 10 woningen aankopen. In de onderzochte periode zijn er 6 particuliere woningen aangekocht bestemd voor sloop met vervangende nieuwbouw. De visitatiecommissie heeft waardering voor de wijze waarop de corporatie meewerkt met de gemeente om de kwaliteit van het woningbestand van de kern van de gemeente Hulst in stand te houden. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6. Het is wel van belang om naar de vastgestelde ambitie of het realisatieplan te kijken om de gedefinieerde opgave in 2017 te kunnen realiseren.

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

In de prestatie afspraken is vastgelegd dat in de jaren 2010 en 2011 1.608.928 euro respectievelijk 1.439.743 euro aan onderhoud zal worden geïnvesteerd. In totaal zullen gedurende de looptijd van de afspraken 325 woningen worden aangepakt. Over de jaren 2012 en 2013 zijn geen afspraken beschikbaar. In onderstaand overzicht is in de onderzochte periode aangegeven wat de totale uitgaven aan onderhoud zijn geweest over de onderzochte periode.

Grafiek 2: Totaal onderhoudsuitgaven Woonstichting Hulst in 2010, 2011, 2012 en 2013



Uit grafiek 2 blijkt dat Woonstichting Hulst meer dan overeengekomen is, aan onderhoud heeft uitgegeven voor wat betreft de jaren 2010 en 2011. In de twee jaar daarna is echter nog meer uitgegeven aan planmatig onderhoud om het bezit kwalitatief op peil te brengen. De commissie waardeert dit onderdeel met een 8 omdat de prestatie de opgave overtreft. In 2010 is 1% meer aan onderhoud uitgegeven en in 2011 is 29% meer aan onderhoud uitgegeven.

Maatschappelijk vastgoed

In de prestatie afspraken is op dit onderdeel overeengekomen dat de corporatie bereid is onrendabel te investeren in de overname van dorps- en wijkhuizen. Ander maatschappelijk vastgoed zoals HOED's en brede scholen zullen alleen kostendekkend verhuurd en beheerd worden. In het werkgebied van Woonstichting Hulst konden in de onderzochte periode echter geen dorps- of wijkhuizen worden overgenomen omdat deze eigendom zijn van stichtingen. Wel is in de visitatieperiode een aantal groepswohnungen gerealiseerd en is getracht de school Willibrordus te bouwen. Daarnaast is er een pand aangekocht ten behoeve van een Zorgadviespunt voor een zorgleverancier (L. Bellingstraat 6). In de afspraken met de gemeente zijn geen aantallen genoemd. Wel heeft de gemeente gevraagd of Woonstichting Hulst een brede school wil bouwen ter vervanging van de gedateerde Willibrordusschool in de binnenstad van Hulst. Woonstichting Hulst heeft een architect in de arm genomen om dit proces te begeleiden. Het project Willibrordusschool is inmiddels beëindigd door onder andere de te hoge vraagprijs van de gemeente Hulst voor overname van de benodigde grond. Dit rekenen wij de Woonstichting Hulst niet aan. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6. Er zijn wel afspraken gemaakt over overname en realisatie van maatschappelijk vastgoed, maar hier is vanuit verantwoorde bedrijfsvoering niet volledig invulling aan gegeven.

Verkoop

In de prestatie afspraken staat dat er in de periode 2007- 2011 jaarlijks tussen de 10 tot 15 woningen zullen worden verkocht. Starters die een koopwoning wensen, zullen worden ondersteund met een opplus-service en eventueel een starterlening. In 2010 wordt aan de opgave voldaan (verkoop 15 woningen 2010), maar

daarna neemt de verkoop sterk af namelijk 8 woningen in 2011, 3 woningen in 2012 en geen verkopen in 2013, zie ook bijlage 8. In de periode waarvoor de prestatie afspraken zijn overeengekomen wordt daarmee niet geheel voldaan. De afwijking bedraagt tussen de -5% en -15%. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

Beoordeling prestatieveld (des)investeringen in vastgoed

Prestatieveld (des)investeringen in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie
Nieuwbouw	7
sloop / samenvoeging	6
verbeteren bestaand bezit	8
maatschappelijk vastgoed	6
Verkoop	6
Oordeel	6,6

3.2.5 Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid

In de prestatie afspraken worden diverse bepalingen gewijd aan leefbaarheid. Deze hebben vooral betrekking op afspraken over het elkaar op de hoogte houden van de beheeractiviteiten die elk van de partijen uitvoert. In het periodieke overleg tussen gemeente en woningcorporaties is dit onderdeel een vast bespreekpunt op de agenda. Concreet wordt vastgelegd dat de corporatie voor 1-1-2008 een budget ter beschikking zal stellen voor leefbaarheid initiatieven. Een concreet bedrag is niet genoemd. Woonstichting Hulst geeft aan dat jaarlijks € 40.000 ter beschikking wordt gesteld. In de jaren 2010 tot 2014 is daar jaarlijks aan uitgegeven; € 37.098, € 41.855, € 45.385, € 50.005. Afgezet tegen wat de referentiecorporaties aan leefbaarheid uitgeven (€ 101 per wooneenheid) scoort Hulst daarin aanzienlijk lager (€ 31 per wooneenheid). De Woonstichting voldoet daarmee wel aan de eigen gestelde opgave. Externe opgaven zijn niet overeengekomen.

De visitatiecommissie geeft voor dit onderdeel een 7. Er is weliswaar geen extern overeengekomen opgave vastgelegd, maar de eigen ambitie is een zo aantrekkelijk mogelijke leefomgeving voor de huurders te creëren. Gezien de waardering door huurders slaagt de corporatie daarin.

Wijk- en buurtbeheer

De afspraken op dit onderdeel met de gemeente betreffen in het bijzonder het initiëren van het versterken van het zelforganiserend vermogen van de bewoners. Tevens wordt overeengekomen dat partijen in alle wijken een schouw in combinatie met een Opplusdag uitvoeren. Na de schouw volgt een Opplusdag om alle kleine ongemakken in een gezamenlijke actie ongedaan te maken. Ook is afgesproken medewerking te verlenen aan het verbreden van de kernteams voor Wonen, Zorg en Welzijn naar andere sectoren en het uitbouwen van de signaalfunctie van deze kernteams. Woonstichting Hulst heeft zich gehouden aan deze afspraak door te gaan participeren in het Netwerk Probleem Situaties Hulst. Ook wordt deelgenomen aan het project buurtbemiddeling. In het beleidsplan 2012-2016 wordt aangegeven dat om tevreden huurders te behouden de woonomgeving op orde dient te zijn. Dat houdt in dat meldingen van overlast worden vastgelegd en geregistreerd en vervolgens op een correcte uitvoering worden gecheckt. Belanghebbenden, zoals de bewonersraad, beamen de adequate uitvoering van de corporatie op dit punt. De commissie is van

oordeel dat Woonstichting Hulst zich goed manifesteert op dit onderdeel. De gemaakte afspraken worden op dit vlak meer dan nagekomen. De commissie geeft voor dit onderdeel een 8 omdat de prestatie de opgaven overtreft.

Aanpak overlast

Woonstichting Hulst participeert in het zogeheten hennepconvenant en convenant Houdgreep om overlast op dat vlak snel en adequaat aan te kunnen pakken. Panden worden aangekocht om verpaupering tegen te gaan, bewoners die tuinen slecht onderhouden worden direct aangeschreven, allemaal voorbeelden van wat de corporatie op dit vlak presteert. Uit het USP-rapport van 2012 kwam naar voren dat huurders relatief veel last hebben van andere huurders op het gebied van geluidsoverlast en van hangjongeren. Om het gevoel van veiligheid te vergroten, zijn een aantal extra maatregelen genomen zoals: galerijen afgesloten, intercominstallaties aangebracht en waar mogelijk hekken geplaatst. Waar structureel overlast voorkomt, zijn deze locaties in kaart gebracht met gemeente en politie en wordt er gezamenlijk opgetreden indien daartoe aanleiding is. De commissie geeft voor de getoonde inzet en geleverde prestaties een 8.

Beoordeling prestatieveld wijken en buurten

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie
Leefbaarheid	7
Wijk- en buurtbeheer	8
Aanpak overlast	8
Oordeel	7,7

3.2.6 Overige opgaven en prestaties

Overige opgaven en prestaties zijn niet van toepassing.

3.2.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,3 op presteren naar opgaven.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de deelscores op het gebied van Presteren naar Opgaven en een totaal oordeel.

Beoordeling presteren naar opgaven

Presteren naar Opgaven	Beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten primaire doelgroep	7,0
Huisvesten specifieke doelgroepen	7,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,3
(des)Investeren in vastgoed	6,6
Kwaliteit wijken en buurten	7,7
Overige / andere prestaties	-
Oordeel	7,3

3.3 Beoordeling ambities van Woonstichting Hulst

Woonstichting Hulst heeft de ambities verwoord in de beleidsplannen 2007-2012 en 2012-2016 (Tot in de kern betrokken), volkshuisvestingsverslagen en begrotingen over de onderzochte periode.

De gemeente Hulst heeft geen duidelijke prestatie voor ogen waartegen de ambitie van de Woonstichting af te zetten is. Nog sterker, de provinciale en regionale visies op de noodzaak van volkshuisvesting lopen uiteen en verschillen ook weer met die van de gemeente Hulst. Er worden door de provincie of gemeente geen uitspraken gedaan over de andere prestatievelden. Het is daarmee ondoenlijk om de ambitie van de Woonstichting daarmee te vergelijken. Om dat te illustreren is het opvallend dat de provincie Zeeland het gebied Zeeuws-Vlaanderen in zijn geheel als krimpgebied voorstelt, er zou gesloopt moeten worden zonder terugbouw. Een conferentie van 2012 ligt aan dat feit ten grondslag. Anderzijds ervaren de gezamenlijke woningcorporaties in het gebied dat er groei en krimp naast elkaar is, afhankelijk van de locatie. Dit beeld is mede door de recente recessie echter nog niet echt duidelijk. De gemeente Hulst zegt (bij monde van de wethouder) dat toch vooral de wachtlijsten bepalend zijn, er zijn ca. 250 wachtenden op een woning.

Woonstichting Hulst nuanceert de wachtlijst omdat de vraag van Belgen op de woningmarkt tijdelijk kan zijn. Woonstichting Hulst heeft met de andere woningcorporaties afgesproken om in een eigen strategische visie de woningmarkt te verkennen. Dat heeft wel als effect dat de Woonstichting zelf de eigen ambitie niet kan staven en zo is er bij Woonstichting Hulst ook geen actieve getalsmatige ambitie meer anders dan op de wachtlijst in te spelen. Woonstichting Hulst laat haar hart voor bijzondere doelgroepen spreken en houdt bij projecten rekening met lokale signalen.

De commissie stelt vast dat op de onderscheiden prestatievelden de ambities van Woonstichting Hulst niet consequent en meetbaar zijn gedefinieerd. Wel zijn waardevolle intenties in het beleidsplan aangegeven, die op hoofdlijnen richting geven aan de koers die de Woonstichting wil varen. Toch blijkt dat de corporatie haar eigen ambities en doelstellingen heeft voor de maatschappelijke prestaties en dat die passen bij haar opgaven. De commissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Belanghebbenden in werkgebied

Bij presteren naar belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie, bij voorkeur op basis van de indeling naar prestatievelden
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan of moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen, dan wel die te overtreffen. De verschillende verbeterpunten worden samengevat in verbeterpunten per belanghebbendengroep.

Woonstichting Hulst is tot op heden alleen werkzaam in de kern van de gemeente Hulst. De visitatiecommissie heeft met een aantal belanghebbenden gesproken. Uiteraard met de bewonersraad en de gemeente, zoals de methodiek voorschrijft, maar ook met belanghebbenden uit de wereld van de zorg, welzijn, thuiszorg en collega-corporaties. Hieronder wordt een beeld geschetst van de gesprekspartners.

Gemeente Hulst

De gemeente Hulst bestaat naast een historische kern uit een 15-tal kleinere kernen met een totale oppervlakte van 25.000 ha. In totaal zijn er 13.072 woningen in de gemeente. De visitatiecommissie heeft gesproken met wethouder ruimtelijke ordening en planologie en de ambtenaar R.O.

Bewonersraad WSH

De bewonersraad is de wettelijke vertegenwoordiger van de huurders van Woonstichting Hulst. De Bewonersraad bestaat uit 8 leden uit de diverse wijken waarin het bezit is gelegen. Het betrekken van de huurders bij het beheer en beleid van de Woonstichting wordt door het bestuur toegejuicht en gestimuleerd. Woonstichting Hulst voert frequent overleg met de Bewonersraad betreffende onderwerpen die voor alle huurders van belang zijn.

Curamus

Curamus biedt ouderen een breed pakket van mogelijkheden op het gebied van wonen, welzijn, zorg en behandeling, verspreid door Zeeuws-Vlaanderen. Woonstichting Hulst heeft een aantal woningen verhuurd aan Curamus. De visitatiecommissie heeft gesproken met de vertegenwoordiger van Curamus.

Tragel Zorg

Tragel Zorg biedt zorg- en dienstverlening aan mensen met een verstandelijke beperking met als doel een goed leven. Tragel Zorg heeft een aantal woningen en dagbestedingen in diverse gemeenten, waaronder Hulst. De Woonstichting verhuurt diverse woningen aan deze stichting. De commissie heeft gesproken met de vertegenwoordiger van Tragel Zorg.

Emergis

Emergis is een instelling voor geestelijke gezondheidszorg. Emergis is actief op de gebieden preventie en kortdurende behandeling, behandeling, genezing en herstel, wonen, werken en maatschappij, onderdak en opvang en forensische zorg. In Hulst huurt Emergis woonruimte voor haar cliënten. De visitatiecommissie heeft gesproken met de vertegenwoordiger van Emergis.

Hulst voor elkaar

“Hulst voor elkaar” is een brede welzijnsorganisatie die zich inzet voor het welzijn van alle inwoners in Oost Zeeuws-Vlaanderen. Zij doet dit door onder andere dienstverlenende activiteiten te ontwikkelen en in stand te houden. Woonstichting Hulst werkt op op diverse terreinen samen met “Hulst voor elkaar”. De commissie sprak met de vertegenwoordiger van “Hulst voor elkaar”.

Juvent

Juvent biedt jeugdhulp aan kinderen tot 23 jaar in elke fase van hun leven. Kinderen die te maken hebben met gedragsproblemen, ontwikkelstoornissen of problemen van psychiatrische aard kunnen bij Juvent terecht. In Hulst is Juvent vertegenwoordigd op de locatie Koolstraat. De commissie sprak met de vertegenwoordiger van Juvent.

Zorgsaam

Zorgsaam heeft in Zeeuws-Vlaanderen een toonaangevende rol en is marktleider in de thuiszorg. De kwaliteit van zorg staat hoog in het vaandel. De thuiszorg maakt deel uit van een krachtige keten van Zorgsaam waar ook de ziekenhuiszorg en de ouderenzorg toe behoren. In Hulst heeft Zorgsaam een medisch- en sociaal centrum aan de Tabakstraat. De commissie heeft gesproken met de vertegenwoordiger van Zorgsaam.

Voorafgaand aan de gesprekken hebben de geïnterviewde personen een enquête ingevuld ter voorbereiding op het mondelinge gesprek. Naar het oordeel van de commissie is met de verkregen informatie een redelijk getrouw beeld ontstaan van de oordelen en beelden van de belanghebbenden over de corporatie.

In de schriftelijke enquête die de gesprekspartners hebben ingevuld, is aan de belanghebbenden gevraagd in een aantal woorden de Woonstichting Hulst te typeren. In onderstaande ‘wordcloud’ is de uitkomst daarvan weergegeven.



Alvorens de cijfermatige oordelen van de belanghebbenden over Woonstichting Hulst weer te geven, schetst de visitatiecommissie een kwalitatief beeld naar aanleiding van de gevoerde gesprekken. Kenmerkend voor de gesprekken was de vrijwel unanieme waardering voor het functioneren van het werkapparaat. Dit bestaat uit een klein team met zeer gedreven medewerkers, die zich klantvriendelijk opstellen en makkelijk benaderbaar zijn. Het op tijd nakomen van afspraken staat hoog in het vaandel. Het team slaagt erin alle opgaven die op hen afkomen op te vangen en hieraan uitvoering te geven. De alom gedeelde mening was dat Woonstichting Hulst een betrouwbare partner in de samenwerking is. Ook de wijze waarop de nieuwbouwproductie gestaag doorgang vindt verdient veel waardering. Er werd echter ook naar voren gebracht dat de Woonstichting zich wel wat meer mag profileren. De Woonstichting stelt zich vaak wat te bescheiden op volgens de belanghebbenden. De meningen liepen uiteen over de mate waarin de belanghouders betrokken worden bij de beleidsvoorbereiding van Woonstichting Hulst.

4.2 Beoordeling belanghebbenden

In deze paragraaf worden de beoordelingen van de belanghebbenden weergegeven. De beoordelingen zijn ingedeeld in drie categorieën: maatschappelijke prestaties, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de mate van invloed op het beleid.

Beoordeling tevredenheid door de belanghebbenden

	prestatievelden	huurders	gemeenten	overige belanghebbenden	gemiddeld cijfer
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1. huisvesting primaire doelgroep	8,3	8,0	8,0	8,1
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	8,3	8,8	8,4	8,5
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	8,2	9,2	8,5	8,6
	4. (des)investeren vastgoed	7,7	9,0	8,2	8,3
	5. kwaliteit wijken en buurten	8,0	8,0	7,7	7,9
	6. overige / andere prestaties	8,2	8,0	8,4	8,2
De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie		8,3	8,2	7,9	8,1
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid		7,6	8,8	7,5	8,0

De gemeente is vol lof over de geleverde maatschappelijke prestaties van Woonstichting Hulst. Er wordt bijzonder veel geïnvesteerd om het bestaande bezit op peil te houden en waar mogelijk en haalbaar wordt particulier bezit aangekocht om verpaupering tegen te gaan. Daarnaast is er zeer veel aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, vandaar de hoge cijfers.

Ook de bewonersraad is bijzonder tevreden over de maatschappelijke prestaties van de corporatie, en waardeert de enorme aandacht voor de kwaliteit van de woningen en de wijken. Voor wat betreft de mate van invloed op het beleid zou de bewonersraad nog wel meer betrokken willen worden. Desondanks is er grote tevredenheid over de prestaties en communicatie met Woonstichting Hulst.

De overige belanghebbenden zijn unaniem in hun waardering over de geleverde maatschappelijke prestaties en de wijze waarop daar over wordt gecommuniceerd. Veel waardering is er voor de wijze waarop ingespeeld wordt op bouwen voor bijzondere doelgroepen en de betrouwbaarheid als samenwerkingspartner. De Woonstichting is met de goede onderwerpen bezig, nauwgezet en efficiënt. De mate van betrokkenheid bij het te voeren beleid kan nog wat aangescherpt worden door in een eerder stadium de meningen te peilen van belanghebbenden.

4.3 Verbeterpunten belanghebbenden

Gemeenten

- Hoewel in de kern van Hulst geen sprake is van structurele leegstand, is het permanent monitoren van de markt essentieel.
- Bij sloop is gedegen marktonderzoek vooraf noodzakelijk om vast te stellen aan welk type woningen de markt behoefte heeft.
- De Woonstichting mag zich nadrukkelijker manifesteren in de diverse overlegsituaties door de eigen visie nadrukkelijker naar voren te brengen

Bewonersraad

- Op de leefbaarheid en veiligheid in wijken en buurten permanent blijven letten en zo nodig direct maatregelen treffen, wat meer ambitie tonen
- Bouwen van betaalbare woningen en zeker geen dure woningen bouwen
- De ontwikkelingen op de woningmarkt voor vraag en aanbod intensief blijven monitoren
- Een wat gematigd huurverhogingsbeleid toepassen, ter voorkoming van onverantwoord hoge woonlasten voor bewoners
- Opletten bij aankoop van bestaande panden van particulieren of er wel gebouwd mag worden. Vooraf grondig onderzoeken ter voorkoming van afboeken later.

Overige belanghouders

- Samenwerking ook bekijken vanuit het perspectief van de samenwerkingspartner
- Over eigen standpunten wat duidelijker communiceren naar gesprekspartner
- Wat minder volgend zijn, danwel wat meer zelf initiatief nemen
- De organisatie is gedegen en betrouwbaar. Dat is een kernwaarde, maar dat mag wel wat meer zichtbaar worden in Hulst.
- Meer naar buiten treden met de geleverde prestaties op de diverse beleidsterreinen

5 Presteren naar Vermogen

Woonstichting Hulst heeft het financiële management, naar inzicht van de visitatiecommissie, goed op orde. Jaarrekening, meerjarenprognose en kwartaalrapportages worden gemaakt, zijn goed leesbaar en gedocumenteerd. De indruk die al deze documenten geven, is dat de woningcorporatie doet wat ze moet doen. De werkwijze is die van 'leren en verbeteren' maar is weinig strategisch ontwikkeld. De aandacht van de Woonstichting gaat wat dat betreft meer uit naar kostenreductie dan het 'strategisch vooruitkijken' en werken met scenario's voor de toekomst. Tijdens de gevoerde gesprekken werd duidelijk dat de reden daarvoor de oriëntatie op de lokale setting is. Een aantal jaren geleden heeft de Woonstichting zich overigens wel betrokkenheid getoond bij de opgaven in de regio van Hulst, maar dat heeft niet tot verbreding van de taakinfilling van de Woonstichting geleid. Dat volgt ook uit de financiële documenten zoals de jaarverslagen van de Woonstichting. Vanuit die achtergrond worden hieronder de bevindingen van de visitatiecommissie weergegeven.

5.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

- financiële continuïteit: de corporatie houdt haar maatschappelijk vermogen in voldoende mate duurzaam op peil
- doelmatigheid: de corporatie heeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering
- vermogensinzet: de corporatie zet haar vermogen verantwoord in voor maatschappelijke prestaties.

5.2 Financiële continuïteit

Aangaande de ijkpunten voor 'financiële continuïteit' voldoet de Woonstichting aan de toezicht eisen. Het CFV en WSW, evenals de accountant maken in hun rapporten aangaande de visitatieperiode 2010-2013 ook geen bijzondere opmerkingen. Op het moment van de visitatie waren helaas nog niet alle gegevens over 2013 beschikbaar. Onder andere de toezichtbrief 2014 (over het jaar 2013) was nog niet ontvangen. Uit onderstaande tabel blijkt dat de Woonstichting aan de ijkpunten voldoet.

Solvabiliteit, continuïteit, ICR, Loan to value en DSC-ratio Woonstichting Hulst tov de norm

Ijkpunten	2010	2011	2012	2013	Norm
Solvabiliteit	A1	A1	A1	A1	Oordeel CFV
Continuïteit, oordeel CFV	voldoende	voldoende	voldoende	Voldoende	Oordeel CFV
Interest Coverage Ratio, oordeel WSW	2,1	2,3	2,6	2,5	>1,4
Loan to Value, oordeel WSW	63,6%	63,2%	45,3%	49,2%	<75%
Debt Service Coverage ratio, oordeel WSW	1,6	1,6	1,8	1,6	>1,0

Woonstichting Hulst geeft aan dat zij de solvabiliteit in haar eigen financiële sturing boven de 15% wil houden, dat op positieve kasstromen wordt gestuurd en dat er scenario's voor projecten en huurverhoging worden gemaakt. De resultaten worden accuraat in de jaarrekeningen en kwartaalrapportages verwerkt en, zoals uit de verslagen blijkt, regelmatig met de Raad van Commissarissen besproken. In 2011 is software voor risicoanalyses en financiële meerjarenprognoses aangeschaft, ook om de kwartaalrapportages te voeden. Daarmee acteert de Woonstichting zoals het moet. Woonstichting Hulst voldoet aan de ijkpunten, daarom beoordeelt de visitatiecommissie de financiële continuïteit met een 6.

5.3 Doelmatigheid

Woonstichting Hulst is in vergelijking met andere woningcorporaties opvallend doelmatig. Dit blijkt onder andere uit de hoogte van de bedrijfslasten, zie onderstaande tabel. Deze zijn substantieel onder de door het CFV geselecteerde referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De reden voor de lage bedrijfslasten zijn de lage personele kosten en bedrijfslasten, aangezien de onderhoudslasten op het niveau van deze referenties ligt. Ook het aantal woningen in verhouding tot het aantal fte toont dat zelfde positieve beeld. Opvallend zijn wel de relatief hoge kosten per fte. Navraag verduidelijkt dat de oorzaak daarvan is dat de Woonstichting geen uitvoerend personeel heeft. Daarvan uitgaande voldoet de Woonstichting aan de ijkpunten.

Netto bedrijfslasten en onderhoudslasten per vhe, aantal vhe/fte en personeelskosten/fte

Ijkpunten	2010	2011	2012	2013	Referentie Groep	Landelijke referentie
Netto bedrijfslasten	917	909	984		1.349	1.396
Onderhoudslasten	1.284	1.270	1,271		1.184	1.233
Aantal vhe / fte			231		90	89
Personele kosten /fte			93.333		67.855	66.218

Wat betreft de doelmatigheid is het opvallend dat Woonstichting Hulst de bedrijfslasten zo laag houdt, om de bestedingsruimte maximaal aan woningen voor de doelgroep te kunnen besteden. Niet alleen de diverse nieuwbouwprojecten tonen dat, maar de mate waarin medewerkers werden betrokken bij het laag houden van de bedrijfslasten viel positief op. Ze zijn daar dan ook trots op. Het bewaken van deze uitgaven gebeurt bij de Woonstichting via de kwartaalrapportages. Gezien de mooie prestaties onder de benchmark zonder inzet van bijzondere sturingsmiddelen, beoordeelt de commissie dit punt met een 7.

5.4 Vermogensinzet

De missie 2012-2016 van de Woonstichting is: 'Op een doelmatige wijze verzorgen van sociale huisvesting in Hulst met bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen'. Met deze missie werd al duidelijk een keuze getoond waar voor de Woonstichting haar vermogen wil inzetten. De voorafgaande missie betrof meer een optelsom van alle activiteiten en projecten waaraan de Woonstichting werkt of bij betrokken zou willen raken. In de nieuwe missie heeft de Woonstichting echter ook geen duidelijk strategisch beleid. De nieuwe missie geeft wel aan hoe de demografische ontwikkelingen zijn, dat huisvesting voor ouderen speerpunt van beleid is geworden en dat het van belang is jongeren vast te houden, maar een strategische analyse van het beschikbare vermogen in de komende jaren en met welke prioriteit dat moet worden besteed, heeft de

Woonstichting nog niet. Er is wel een adequate meerjarenbegroting met een horizon van tien jaar. Daarin wordt vooral het lopende beleid doorgerekend.

Gezien de opgave en de besteedbare ruimte in combinatie met de moeite die de organisatie doet om daarvoor uitgaven uit te sparen, is het ontwikkelen van investeringsbeleid van belang. Dit maakt dat de Woonstichting (ondanks alle goede methoden om aan scenario's te rekenen en de frequente kwartaalrapportages) net voldoet aan het ijkpunt. Dit ondanks de investeringen in energiebesparende maatregelen, sloop en nieuwbouw projecten. Een meer inhoudelijke strategische onderlegger van de vermogensinzet zou de beslispunten en de keuzemogelijkheden duidelijker in beeld brengen en leiden tot een hoger oordeel op dit onderdeel. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel daarom met een 6.

5.5 Totale beoordeling presteren naar vermogen

In onderstaande tabel staat het presteren naar vermogen per onderdeel en als totaal weergegeven. De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen als totaal met een 6.

Beoordeling presteren naar vermogen

Presteren naar Vermogen	Beoordeling visitatiecommissie
Financiële continuïteit	6
Doelmatigheid	7
Vermogensinzet	6
Oordeel	6,3

6 Governance

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- de besturing
- het interne toezicht
- de externe legitimering en externe verantwoording.

6.1 Besturing

Besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act (Do is al beoordeeld bij Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden). De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiebesturing en strategievorming van de corporatie.

Woonstichting Hulst toonde zich tijdens de visitatie en de gesprekken met de bestuurder en de Raad van Commissarissen, open over de koers die zij varen en hoe zij functioneren. De gevoerde gesprekken waren informatief, er was belangstelling naar de gestelde vragen, de visitatiemethodiek en er werd met enthousiasme en betrokkenheid over de Woonstichting verteld. Zo werd ook duidelijk hoe bijzonder de locatie van de kern van Hulst is, zo dicht op de Belgische grens. Er is een grote huisvestingsvraag, omdat bewoners van omliggend landelijk gebied naar Hulst toe trekken om daar te gaan wonen. Die situatie zet het bestuurlijk vermogen van Woonstichting Hulst onder druk. Vragen en afwegingen waarmee Woonstichting Hulst te maken heeft zijn: het wel of niet fuseren met de andere twee woningcorporaties in het gebied; wel of niet bouwen ook als de vraag van geïmmigreerde Belgen komt en al of niet investeren in het historisch erfgoed van Hulst. Opvallend koersvast toont de Woonstichting zich daarbij. De koers is al jaren gericht op: geen fusie, de opgave in de kern van Hulst is groot genoeg. Ook wordt er op diverse wijzen aan de leefbaarheid bijgedragen, vanuit een medeverantwoordelijkheid voor dit historische stadje en de inwoners daarvan. Vanuit die achtergrond hebben de vele verkregen stukken en de gesprekken tot het volgende beeld op het gebied van governance geleid.

Plan

Wat betreft visie en ambitie heeft de Woonstichting haar beleidsplan halverwege de visitatieperiode gewijzigd. Het eerste beleidsplan betrof de jaren 2005-2012 en het bijgestelde beleidsplan betrof de jaren 2012-2016. Ergens tijdens de economische crisis is de koers van de woningcorporatie dus herzien. De update betrof vooral dat lopende activiteiten meer focus kregen, nog weinig getalsmatig maar er is duidelijk sprake van een meer inhoudelijk beleidsplan. Daarmee wordt aan het ijkpunt voor besturing/plan/visie voldaan. Van een actieve wijze van omgevingsverkenning (een stakeholders-markt bijvoorbeeld) en geregelde bijstelling blijkt echter geen sprake. Deels ligt de reden daarvoor in de vaste koers van het bestuur, en de werkwijze om projectopgaven binnen de gemeenschap van Hulst op te pakken als deze zich voordoen.

Aan de beleidsvisies heeft de Woonstichting het investeringsstatuut gekoppeld. Toch krijgt de visitatiecommissie de indruk dat besluiten vooral vanuit de eigen perceptie aangaande de maatschappelijke verantwoordelijkheid worden genomen, als kansen en noodzakelijkheden zich voordoen. Aan de ene kant past dat in een 'setting' van een kleinschalige gemeenschap waar iedereen elkaar kent, anderzijds past bij een bestuurlijke organisatie meer planmatig denken en werken waarbij er een duidelijkere koppeling tussen

de behoefteopgave van anderen en de eigen beleidskeuzen wordt gemaakt. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel daarom gelijk aan het ijkpunt met een 6.

Check

Woonstichting Hulst heeft een adequaat ingeregelde financiële cyclus van jaarrekening, begroting en kwartaalrapportages. Voor de schaal van de woningcorporatie is dat opvallend goed maar anderzijds is het in de situatie van de woningcorporatie als monopolist in een klein werkgebied ook nodig vanwege de gevoeligheid voor wijzigende omstandigheden. Daarom is de aandacht die hieraan wordt besteed ook nodig. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel daarom hoger dan het ijkpunt met een 7.

Act

Opvallend is dat de Woonstichting aan scenario’s rekent en ook aan risicoanalyses werkt, en dat de besluitvorming (bijsturing van acties, danwel het aanpassen van de doelstellingen op de tweede plaats) daarmee wordt gevoed. Voorbeelden zijn het bouwprogramma in relatie tot de nieuwe financiële kaders voor woningcorporaties. De Woonstichting speelt daarop in en koos in de afgelopen jaren voor een mild huurverhogingsbeleid (om de zittende huurder zoveel mogelijk te ontzien) wat ten koste ging van nieuwe bouwprojecten. Daarvan kreeg de visitatiecommissie een positieve indruk en zij beoordeelt dit onderdeel dan ook hoger dan het ijkpunt, namelijk met een 7.

In onderstaande tabel wordt de beoordeling op het prestatieveld besturing per onderdeel en als totaal weergegeven.

Beoordeling prestatieveld besturing

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
Plan	6
Check	7
Act	7
Oordeel	6,7

6.2 Intern Toezicht

Het intern toezicht wordt door de visitatiecommissie aan de hand van de volgende drie meetpunten beoordeeld:

- het functioneren van de Raad van Toezicht: dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria van de VTW voor goed toezicht, waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de Raad van Toezicht haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score
- het gebruik van een toetsingskader
- het naleven van de Governancecode.

Functioneren Raad van Commissarissen

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van de Woonstichting is qua leeftijden en achtergrond opvallend divers. We troffen ook een Raad van Commissarissen en een directeur-bestuurder aan die open met elkaar het gesprek

aangaan. Gezien het werkkerrein van de woningcorporatie, alleen in de kern van Hulst, was het opvallend dat ook een aantal commissarissen van buiten Hulst in de Raad van Commissarissen aanwezig zijn. Daarmee kan de Raad van Commissarissen een goede 'counterpart' voor de directeur-bestuurder zijn, dat bleek ook tijdens het gezamenlijk gesprek. Ook voldoet de Woonstichting aan de vormvereisten zoals profielschets, opleiding etc. Aan de ijkpunten wordt in deze daarmee voldaan. Vooral de samenstelling van de Raad met leden van buiten Hulst, de mix van ervaring, leeftijden en achtergrond, en de actieve wijze waarop aan kennis en informatievoorziening wordt gewerkt is een compliment waard. Daarom een pluspunt in deze met als resultaat een 7.

Rolopvatting

De Raad van Commissarissen van de Woonstichting komt regelmatig bij elkaar, de verslagen zijn adequaat en tijdens het gezamenlijk gesprek toonde de Raad van Commissarissen dat er duidelijk onderling respect is. Een gesprek vol 'hoor en wederhoor'. Daardoor komen de drie rollen zoals de Raad die kan innemen goed tot stand: de toezichtrol wordt alert ingevuld en de Raad stelt zich duidelijk als werkgever en klankbord kritisch naar de bestuurder op. Daarbij toonde de commissarissen ook dat ze rekening met elkaars achtergrond hielden, qua deskundigheid en wijze van kijken, ten behoeve van de woningcorporatie. Die diepgang was positief opvallend. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel dan ook met een punt hoger dan het ijkpunt namelijk met een 7.

Zelfreflectie

De Raad van Commissarissen van de Woonstichting houdt elk jaar zelfreflectie en ze gaat daar serieus mee om. De VTW-checklist wordt daarvoor gebruikt. De Raad van Commissarissen neemt daarbij nog geen externe begeleiding. De visitatiecommissie is van mening dat woonstichting Hulst hiermee ruim voldoet aan het ijkpunt en beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Actueel toetsingskader

De Raad van Commissarissen van de Woonstichting laat niet over zich heen lopen. Uit de verslagen blijkt dat de Raad zich goed op de hoogte stelt van de landelijke en regionale ontwikkelingen waarmee ze het eigen toetsingskader (o.a. visieontwikkeling, recent beleidsplan 2012-2016, jaarplannen en risicobeheersingsinstrumenten) actueel houden. Vanuit die basis wordt ook gewerkt en met elkaar worden de resultaten daarvan besproken. Vanuit de Raad van Commissarissen is er ook druk richting directeur-bestuurder om dat kader regelmatig bij te stellen. Het beeld dat daarbij ontstaat past bij de schaal waarop de woningcorporatie werkt. Daarom beoordeelt de visitatiecommissie dit oordeel met een 6.

Naleving Governancecode

Op het punt van governance leeft de Woonstichting de Governancecode zo goed mogelijk na, en men vraagt aan elkaar: "zo doen we het toch goed?". Vooral die openheid is de visitatiecommissie opgevallen. De hoogte van het inkomen van de bestuurder verbaasde de visitatiecommissie. Formeel gezien wordt echter voldaan aan het vigerend kader en dus aan het ijkpunt. Daarom beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel met een 6.

In onderstaande tabel wordt de beoordeling op het prestatieveld Intern toezicht per onderdeel en als totaal weergegeven.

Beoordeling prestatieveld intern toezicht

Prestatieveld intern Toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
Functioneren RvC	7
Toetsingskader	6
Governancecode	6
Oordeel	6,3

6.3 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij de beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

Externe legitimatie

De Woonstichting heeft een bewonersblad, een openbare jaarrekening en beleidsplannen. De website is informatief over wat de woningcorporatie doet en gaat doen. Belanghebbenden kunnen ook via de website reageren. Jaarlijks wordt het beleid en de daaraan verbonden activiteiten met de Raad van Toezicht, met de bewonersraad en in wijkvergaderingen inhoudelijk besproken. Verder gaat de openheid echter niet. Wat ontbreekt is de dialoog en de bijeenkomsten met belanghebbenden, zoals klantenpanels, om reflectie op achterliggende beleidskeuzes te krijgen. Daarom beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel met een 6.

Openbare verantwoording

Aan openbare verantwoording wordt voldaan. Jaarrekening, website en bewonersblad zijn daarin informatief en er wordt ook op nieuwe ontwikkeling en wijziging van beleid ingegaan. Er wordt hiermee voldaan aan de eisen van het ijkpunt en daarom beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel met een 6.

In onderstaande tabel wordt de beoordeling op het prestatieveld Externe legitimering en verantwoording per onderdeel en als totaal weergegeven.

Beoordeling prestatieveld externe legitimering en verantwoording

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Beoordeling visitatiecommissie
Externe legitimering	6
Openbare verantwoording	6
Oordeel	6,0

6.4 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het prestatieveld Governance in totaliteit met een 6,3.

In onderstaande tabel zijn de deelscores en de totaalscore van het Prestatieveld Governance, weergegeven.

Beoordeling prestatieveld Governance

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
Besturing	6,7
Intern Toezicht	6,3
Externe legitimatie en verantwoording	6,0
Oordeel	6,3

7 Bijlagen

Bijlage 1: Position paper

Woonstichting Hulst 2010 – 2013

Woonstichting Hulst is een corporatie opgericht in 1917 als Hulstersche Bouwvereniging, in 1994 omgedoopt tot Woonstichting Hulst. Het eerste complex woningen aan de Zoutestraat – Glacisweg werd gebouwd in 1917 bestond uit 17 zogenaamde stadswoningen. Anno 2010 bestaat het woningbestand uit 1372 woningen.

Grootte en werkgebied

Eind 2013 heeft Woonstichting Hulst 1383 verhuureenheden in haar woningbestand. Het personeelsbestand bestaat uit 6,4 fte. De corporatie is uitsluitend werkzaam in de kern Hulst. De gemeente Hulst is gesitueerd in het oostelijk deel van Zeeuws-Vlaanderen en heeft 14 kernen met totaal circa 27.400 inwoners. Hiervan wonen 10.700 mensen in de kern Hulst. Op het gebied van wonen heeft Hulst een regionale aantrekkingskracht, doordat er voorzieningen aanwezig zijn, die in de kleinere kernen in een aantal gevallen al verdwenen zijn. De verhouding tussen huur- en koopwoningen is in Zeeuws-Vlaanderen erg scheef vergeleken met de rest van Nederland; 80% van het woningbezit bestaat uit particuliere woningen. De problemen op de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen worden als krimp betiteld. Uit onderzoek blijkt dat de meeste problemen zich voordoen in de koopsector. Het werkgebied van de corporatie beslaat de historische kern van Hulst. Als bouwlocatie vergt dit extra inspanningen veroorzaakt door hoge aankooprijzen van bouwgrond en ook door de verplichting om archeologisch onderzoek te doen. Daarbij komt ook nog dat aan het ontwerpen van nieuwbouw in de binnenstad extra eisen gesteld worden in verband met het beschermd stadsgezicht. Deze aspecten veroorzaken bij nieuwbouw hogere stichtingskosten.

Missie

Woonstichting Hulst heeft zich ten doel gesteld: “Op een doelmatige wijze verzorgen van sociale huisvesting in Hulst, met bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen”.

In de periode 2010-2013 zijn 95 woningen bijgebouwd waaronder 29 voor mensen met een verstandelijke beperking en voor begeleiding van jeugdigen. Tevens 2 groepswoningen voor de huisvesting van 18 personen uit beide doelgroepen, die nog moeten leren wonen of te jong zijn om dit al zelfstandig te kunnen.

Daarnaast is gewerkt aan de realisatie van herstructurering door het verwijderen van oude woningen en bouwen van - minder in aantal maar kwalitatief betere - levensloopbestendige woningen. In een aantal projecten wordt door zorgverleners aan huurders zorg geleverd en de woningen aan nieuwe klanten aangeboden bij mutatie, in overleg tussen corporatie en zorgverlener.

Op 17 locaties verspreid in het werkgebied wordt door een vijftal zorgverleners aan 463 adressen zorg geleverd. Deze projecten zijn in nauwe samenwerking met de zorgleveranciers ontwikkeld, ook de exploitatie vindt in goed overleg plaats.

In aanbouw zijn nog twee projecten met in totaal 42 plaatsen voor mensen met een verstandelijke beperking of een psychiatrische aandoening.

Woonlasten en wooncomfort

Tot woonlasten wordt niet alleen huur gerekend, maar ook de energierekening.

Om deze beide componenten zo betaalbaar mogelijk te houden is de huurverhoging matig en zijn de inspanningen op het terrein van energiebesparing hoog.

Niet alleen bij nieuwbouw is het ambitieniveau hoog; in plaats van de verplichte 0,6 EPC volgens het bouwbesluit is het ambitieniveau van Woonstichting Hulst 0,3. In het bestaand woningbezit zijn alle mogelijke na-isolatieprojecten inmiddels uitgevoerd in de vorm van dak- en spouwisolatie. Al deze inspanningen hebben geleid tot een woningbestand waarbij gemiddeld energielabel B gehaald wordt. Wat betreft het wooncomfort kan gesteld worden dat dit de laatste jaren ook verhoogd is en wel naar 159 WWS-punten gemiddeld per woning.

De gemiddelde huur eind 2013 bedraagt 61% van de maximaal redelijke huur. Van de woningen bestemd voor huurders die gebruik willen maken van huurtoeslag bedraagt de gemiddelde huur €491.

Samenwerking corporaties

Naast de samenwerking met zorgleveranciers, is er samenwerking met de andere woningcorporaties in de regio Zeeuws-Vlaanderen. Totaal zijn er drie corporaties actief in het gebied. Zij hebben een gezamenlijke visie op de sociale volkshuisvesting in Zeeuws-Vlaanderen uitgebracht onder de titel: "Samen Bouwen". De kerntaak die de drie woningcorporaties verbindt is: mensen, die door inkomen of omstandigheden daar zelf niet in kunnen voorzien, huisvesten in prettige, veilige woningen en dito buurten. Een taak die onder druk staat. In Zeeuws-Vlaanderen heeft men immers te maken met een krimpend bevolkingsaantal in een groot en relatief dunbevolkt gebied. Ontgroening, het wegtrekken van jongeren en een dalend geboorteaantal, maar ook ontwikkelingen op de arbeidsmarkt, hebben invloed op de leefbaarheid van de regio. Gezamenlijk streven de drie corporaties naar duurzame oplossingen en een fijne leefomgeving, waarbij ouderenhuisvesting speciale aandacht heeft. Samen met gemeenten wordt gewerkt om de gewenste voorraad voor de toekomst op elkaar af te stemmen, in relatie met de veranderende bevolkingssamenstelling en verdere ontwikkelingen in de regio.

In de afgelopen periode is onderzocht in hoeverre samenwerking tussen de drie Zeeuws-Vlaamse corporaties nauwer gestalte kan worden gegeven. Woonstichting Hulst heeft zich in een vroeg stadium uit dit onderzoek terug getrokken omdat een eventuele fusie niet in het voordeel van de huurders van Woonstichting Hulst zou zijn. De twee collega-corporaties zijn verder gegaan in het traject en hebben na verloop van tijd geconcludeerd dat fuseren niet de ideale oplossing zou betekenen.

Solvabiliteit

De solvabiliteitsratio's ontwikkelen zich gunstig. In 2010 bedroeg de solvabiliteit 32,74% en in de jaarrekening 2013 wordt 25,28% vermeld. Dit is weliswaar een verlaging, echter tussen beide jaargangen is sprake van een aantal belangrijke wijzigingen die invloed hebben op de uitkomsten van de berekening van de solvabiliteit. Rekening houdende met verhuurderheffing en in de referentieperiode afgeboekte onrendabele toppen, is de terugloop ten opzichte van 2010 verklaarbaar en niet verontrustend. Zeker als in de meerjarenplanningen in 2023 een solvabiliteit van 47% wordt bereikt.

Belanghouders

Woonstichting Hulst vindt een goede relatie met haar belanghouders essentieel. Er wordt veel aandacht besteed aan deze contacten. In een klein werkgebied is de eventuele partner in een project snel bereikbaar. Veel contacten verlopen informeel, uit persoonlijke waarnemingen komt ook waardevolle informatie binnen. Met de huurdersvertegenwoordiging wordt frequent bestuurlijk overleg gevoerd en eenmaal per jaar wordt een drukbezochte huurdersavond georganiseerd.

Kortom

Woonstichting Hulst maakt zich sterk om in de kern Hulst actief te zijn op het terrein van volkshuisvesting, laagdrempelig en doelmatig. Dat is gebleken uit de resultaten die de afgelopen vier jaar zijn geboekt en dat zijn we van plan de komende tijd ook waar te maken. Met de activiteiten van de corporatie geven we een meerwaarde aan de huurders in het werkgebied en bewijzen we het bestaansrecht en de levensvatbaarheid van de kleine corporatie.

Jos Valckx

Bijlage 2: Factsheet

Bijlage 3 Overzicht geïnterviewde personen

Directeur-bestuurder Woonstichting Hulst

De heer J. Valckx

Raad van Commissarissen Woonstichting Hulst

De heer A.Sponselee - voorzitter Raad van Commissarissen

De heer mr J. de Kerf - commissaris

De heer R. Bauwens - commissaris

Mevrouw R. Vons de Oude - commissaris

Medewerkers Woonstichting Hulst

De heer L. Reijns - manager Techniek

De heer J.Pijcke - manager Financiën/wonen

De heer R. in 't Groen - opzichter

Mevrouw S. deVliegere - woonconsulent

Mevrouw D. van Eerdenburgh - receptie

Mevrouw S. Hiel - financiële administratie

Gemeente Hulst

De heer J.P.Hageman - wethouder

De heer A. van Steveninck - ambtenaar R.O.

Bewonersraad

Mevrouw R. Coone - voorzitter

Mevrouw R. Kramers - lid Bewonersraad

De heer H. van Cauteren - secretaris

De heer L. Hamelink - lid Bewonersraad

De heer E.v.Overmeeren - lid Bewonersraad

De heer J. Ringoot - lid Bewonersraad

De heer G. Neelemans - lid Bewonersraad

Zorg en welzijn

De heer S.Buijsse - Curamus

De heer R.Vergouwe - Emergis

De heer A.v.d. Abeele - Hulst voor Elkaar

De heer J.Riemens - Juvent

Mevrouw J. Langevelde - Zorgsaam

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

De heer R. van Dijk – directeur bestuurder

Clavis

De heer R. de Ridder – directeur bestuurder

Bijlage 4: Korte cv's visitatoren

Jan van Leeuwen heeft vanaf 1976 ervaring opgedaan als organisatie- adviseur en vanaf 1986 als manager in de corporatiesector. Vanaf 1983 is hij werkzaam in de volkshuisvestingssector. Jan heeft veel fusies begeleid en organisaties doorgeleefd. Jan is resultaatgericht ingesteld met aandacht voor de inbreng van medewerkers. Tevens is Jan analytisch ingesteld en kan vrij snel een situatie beoordelen en verbanden leggen. Hij is gewend te schakelen tussen verschillende niveaus en heeft daarbij oog voor de verschillende belangen. Al vanaf 2006 is Jan ook als toezichthouder actief.

Fred Sanders is ruim tien jaar bestuurder van ZVH woningcorporatie in Zaandam geweest. Toen de TU Delft Fred vroeg om burgerinitiatief aan de duurzame opgave van wijken en buurten te verbinden is hij onderzoeker en adviseur geworden. De fascinatie van burgerinitiatief heeft Fred vervolgens mogen vertalen naar CPO in de woningbouw, naar het Welzijnswerk en de ontwikkeling van Stedelijke bedrijventerreinen. Daarnaast heeft Fred met Cognitum het werk van visitatie opgebouwd. Heel bewust heeft hij daarbij gekozen voor de kleinere woningcorporatie. Daar staan bestuurders en medewerkers vooral dicht bij de huurders, zetten zich daarvoor in en vechten voor resultaten. Binnen Cognitum en brengt Fred zijn kennis en ervaring in.

Joke Bults werkt als zelfstandig interimmanager en adviseur voor woningcorporaties, zorg en overheid. Zij heeft ruime ervaring op het gebied van Vastgoed, Bedrijfsvoering, Organisatieveranderingen en Wonen. Joke werkt als projectleider bij het innovatiecentrum Pioneering en is LEAN-adviseur bij Accent Organisatieadvies. De afgelopen jaren heeft zij diverse verandertrajecten bij woningcorporaties begeleid. Daarvoor was zij eindverantwoordelijk voor Vastgoed, Financiën en Stafdiensten bij de landelijke woningcorporatie De Woonplaats in Enschede.

Bijlage 5: Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting Hulst** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 15 oktober 2014

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, directeur-bestuurder Cognitum



Jan van Leeuwen verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting Hulst** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan van Leeuwen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan van Leeuwen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan van Leeuwen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 20 oktober 2014

Naam, handtekening:

Jan van Leeuwen



Fred Sanders verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting Hulst** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Fred Sanders heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Fred Sanders** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Fred Sanders** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 20 oktober 2014

Naam, handtekening:

Fred Sanders



Joke Bults verklaart hierbij dat de visitatie van **Woonstichting Hulst** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Joke Bults heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Joke Bults** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Joke Bults** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 25 oktober 2014

Naam, handtekening:

Joke Bults



Bijlage 6: Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10.

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

Cijfer	Benaming
1	Zeer slecht
2	Slecht
3	Zeer onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
5	Onvoldoende
6	Voldoende
7	Ruim voldoende
8	Goed
9	Zeer goed
10	Uitmuntend

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Voor Presteren naar Opgaven worden de feitelijke prestaties gemeten in het licht van de opgaven volgens onderstaande meetschaal.

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	Zeer slecht	Er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	Slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	Zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
4	Ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
5	Onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
6	Voldoende	De prestatie is wat lager dan de opgaven	-5% tot -15%
7	Ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
8	Goed	De prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
9	Zeer goed	De prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
10	Uitmuntend	De prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	meer dan +35%

Bijlage 7: Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie. De corporatie start met het invullen van de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper. Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden doorgesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Ook kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groeps gesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk). Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de Raad van Toezicht (of Toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de door de corporatie zelf ingevulde prestatietabel, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke). De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatietabel en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de Raad van Toezicht (of Toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum BV een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bijlage 8: Bronnenoverzicht

Presteren naar opgaven en ambities

- Beleidsplan 2005-2012
- Beleidsplan 2012 tm 2016 def versie nov 2011
- Kernindicatoren – samenvatting – Corporatie Benchmark Centrum
- Overzicht indicatoren – Corporatie Benchmark Centrum
- Prestatie afspraken gemeente Hulst
- Strategisch voorraadbeleid
- Verkoopbeleid
- Volkshuisvestingsverslag 2010 definitief goedgekeurd 31-05-2011
- Volkshuisvestingsverslag 2011 definitief goedgekeurd 15-05-2012
- Volkshuisvestingsverslag 2012 definitief goedgekeurd 14-05-2013
- Volkshuisvestingsverslag 2013 definitief goedgekeurd 20-05-2014
- WKO Hulst 2012
- Woonvisie Bijlage B woningmarktafspraken
- Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020

Presteren volgens belanghebbenden

- Convenant hennepsteelt Zeeland – West-Brabant
- Prestatie afspraken gemeente Hulst
- Rapportage bewonersscan Woonstichting Hulst 2012
- Overlegvergadering Bewonersraad 2010 (4x)
- Overlegvergadering Bewonersraad 2011 (4x)
- Overlegvergadering Bewonersraad 2012 (4x)
- Overlegvergadering Bewonersraad 2013 (4x)
- Overlegvergadering Curamus 2010 (4x)
- Overlegvergadering Curamus 2011 (7x)
- Overlegvergadering Curamus 2012 (6x)
- Overlegvergadering Curamus 2013 (5x)
- Overlegvergadering gemeente Hulst 2010 (4x)
- Overlegvergadering gemeente Hulst 2011 (4x)
- Overlegvergadering gemeente Hulst 2012 (3x)
- Overlegvergadering gemeente Hulst 2013 (2x)

Presteren naar vermogen

- Begroting 2010
- Begroting 2011
- Begroting 2012
- Begroting 2013
- Begroting 2014
- BZK – L0579 Oordeelsbrief 2010

- BZK – L0579 Oordeelsbrief 2011
- BZK – L0579 Oordeelsbrief 2012
- CFV – I0579_Continuïteitsoordeel 2010
- CFV – I0579_Continuïteitsoordeel 2011
- CFV – I0579_Continuïteitsoordeel 2012
- CFV – I0579_Solvabiliteitsoordeel 2010
- CFV – I0579_Solvabiliteitsoordeel 2011
- CFV – I0579_toezichtbrief_2013
- CFV – I0579_toezichtbrief_2014
- Fasedocumenten projecten
- financiële verslaglegging april2010
- financiële verslaglegging juni2010
- financiële verslaglegging oktober2010
- ILT – Reactie op oordeelsbrief 2012
- Kwartaal 1, 2, 3 – 2011
- Kwartaal 1, 2, 3 – 2012
- Kwartaal 1, 2, 3 – 2013
- Kwartaal 1, 2, 3 – 2014
- WSH – Reactie op oordeelsbrief 2012
- WSW – kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2010
- WSW – kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2011
- WSW – kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2012
- WSW – kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2013
- WSW – vaststelling borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring 2014

Accountant:

- Controleverslag 2010 Hulst definitief
- Aanbiedingsbrief Hulst rvb en dvi gew
- Opdrachtbevestiging 2011
- ML 2011
- ab bij ML 2011
- accverslag 2011
- dvi 2011
- opdrbev controle 2012
- accverslag 2012
- dvi 2012 Hulst
- Opdrbevest controle 2013
- ML 2013 Woonstichting Hulst
- accverslag 2013
- Opdrachtbevestiging Hulst Kasstroomoverzicht
- Dvi 2013
- Aanbiedingsbrief WSW stukken 2013
- Rapportage Kasstroomoverzicht 2013 def Hulst

- ML tussentijdse controle

Governance

- Directiestatuut van Woonstichting Hulst
- Financieel statuut 2014
- Governance Checklist
- Investeringsstatuut versie definitief
- Statuten van de Woonstichting Hulst 2003

RvC

- Profielschets2013
- ReglementrvC2013
- Notulen RvC 2010 (6x)
- Besluitenlijstevaluatie 2010
- Notulen evaluatie RvC 2010
- Functioneren directeur bestuurder 2010
- Functioneringsgesprek 2010
- Honorarium RAAD 2010
- Wettelijke verantwoordingsvelden
- Notulen RvC 2011 (6x)
- Notulen evaluatie RvC 2011
- Notulen RvC 2012 (6x)
- Notulen evaluatie RvC 2012
- Functioneren directeur bestuurder 2012
- Notulen RvC 2013 (6x)
- Notulen evaluatie RvC 2013

Bijlage 9: Uitgebreid overzicht prestaties

Hieronder wordt de prestatietabel weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Woonstichting Hulst is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities. De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Externe opgaven	Ambities Woonstichting Hulst	Prestaties Woonstichting Hulst	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven																													
1. Huisvesting primaire doelgroep			7																													
1.1 Woningtoewijzing en doorstroming (zoals beschikbaarheid, passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid, wachtlijst, leegstand, maatregelen specifieke doelgroepen zoals starters, statushouders of jongeren)			7																													
<p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 Hulst: geen afspraken over gewenste omvang woningvoorraad.</p> <p>Corporaties zullen zorgen voor voldoende aanbod van woningen: Als er zich een probleem voor doet, lossen ze het op.</p> <p>Het WBO 2002 concludeert dat er behoefte is aan minder huurwoningen voor jongeren en meer passende ouderenhuisvesting.</p> <p>Landelijke overheidsafspraken: Vanaf 2012 max 10% woningtoewijzing aan jaarinkomsten boven de wettelijke inkomensgrens.</p> <p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 Er zal voor voldoende levensloopbestendige woningen in de woonkernen worden gezorgd, waarbij het spreidingsplan 'zeeland woonzorgland' en het integrale plan ouderenzorg Zeeuws-Vlaanderen 2004-2010 de basis vormen.</p>	<p>Beleidsplan 2005-2012: Vrijkomende woningen aanbieden aan klanten die deze nodig hebben, daarbij rekening houdende met de sociale opbouw van de wijk.</p> <p>Huisuitzetting tot een minimum beperken. Een huisuitzetting op basis van huurachterstand kan voorkomen worden door het betalen van 50% van de totale vordering.</p> <p>Woningen ter beschikking stellen gespreid in het woningbestand</p> <p>Woonstichting Hulst probeert een evenwichtige opbouw in bouwjaren en optimale samenstelling van het woningbezit te bereiken in haar woningvoorraad, zodanig dat er een goede gemiddelde restant levensduur blijft en er voor elke doelgroep een passend aantal woningen beschikbaar is.</p>	<p>Ouderen Bij de woonruimteverdeling vragen de ouderen speciale aandacht. Deze doelgroep blijft zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Indien een woning beschikbaar komt en er geen dringende aanvragen zijn die gehonoreerd dienen te worden, wordt de woning aangeboden aan de langst ingeschreven woningzoekende.</p> <p>Passende woonruimte Bij iedere woningtoewijzing wordt gelet op de relatie tussen inkomen en hoogte van de huur. Het is niet altijd te vermijden dat een fors beroep wordt gedaan op huurtoeslag. Dit is mede afhankelijk van gezinsgrootte of de urgentie van de betreffende aanvraag. Er zijn twee duidelijke mijlpalen, de zogenaamde aftoppingsgrenzen.</p> <p>Mutaties in woningbestand</p> <table border="1" data-bbox="775 790 1612 994"> <thead> <tr> <th></th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mutatiegraad</td> <td>9,1%</td> <td>10%</td> <td>10%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Huuropzeggingen</td> <td>125</td> <td>136</td> <td>139</td> <td>143</td> </tr> <tr> <td>Huurtoeslag aantal</td> <td>356</td> <td>334</td> <td>295</td> <td>304</td> </tr> <tr> <td>Huurtoeslag bedrag</td> <td>€844.837</td> <td>€800.320</td> <td>€705.883</td> <td>€706.407</td> </tr> <tr> <td>Woningen met huurprijs boven de huurtoeslaggrens</td> <td>34</td> <td>46</td> <td>53</td> <td>65</td> </tr> </tbody> </table> <p>Toewijzing Toewijzing van woningen vindt plaats door een commissie bestaande uit de directeur-bestuurder, de manager financiën en wonen en de woonconsulent, die verhuur- en bewonerszaken tot haar takenpakket heeft. Tot de toewijzingscriteria behoren onder andere facetten als economische en/of sociale gebondenheid met de gemeente of de directe regio en medische indicatie.</p> <p>Toewijzingsbeleid per 1-1-2011 Met ingang van 1 januari 2011 dienen woningcorporaties te voldoen aan de Europese beschikking over diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Om het toewijzingsbeleid te formaliseren, is voor de aangegane huurovereenkomsten vanaf 1 januari 2011 procedure toewijzingen toegepast. Alle toewijzingen worden zorgvuldig gedocumenteerd en bewaard. In 2011, 2012 en 2013 zijn de woongelegenheden met een maandhuur tot de vastgestelde huurgrens voor 90% of meer aan huishoudens met een inkomen beneden de vastgestelde inkomensgrens toegewezen.</p>		2010	2011	2012	2013	Mutatiegraad	9,1%	10%	10%	10%	Huuropzeggingen	125	136	139	143	Huurtoeslag aantal	356	334	295	304	Huurtoeslag bedrag	€844.837	€800.320	€705.883	€706.407	Woningen met huurprijs boven de huurtoeslaggrens	34	46	53	65
	2010	2011	2012	2013																												
Mutatiegraad	9,1%	10%	10%	10%																												
Huuropzeggingen	125	136	139	143																												
Huurtoeslag aantal	356	334	295	304																												
Huurtoeslag bedrag	€844.837	€800.320	€705.883	€706.407																												
Woningen met huurprijs boven de huurtoeslaggrens	34	46	53	65																												

Beleidsplan 2012-2016:
Om goed invulling te kunnen geven aan het huisvesten van statushouders zorgt Woonstichting Hulst voor voldoende aanbod. Om hieraan te kunnen voldoen heeft Woonstichting Hulst de garantie afgegeven, dat er altijd één woning direct beschikbaar is voor statushouders.

Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd

Leeftijd	Inkomen	Huurgrens laag				Huurgrens midden				Huurgrens hoog			
		'10	'11	'12	'13	'10	'11	'12	'13	'10	'11	'12	'13
< 65	<=A	3	5	5	12	28	19	15	18	9	0	5	7
< 65	> A	1	5	1	0	19	18	6	9	4	4	4	11
>= 65	<=B	0	0	0	0	11	9	8	6	4	10	17	15
>= 65	> B	0	0	0	0	3	2	0	3	1	4	3	4

Aantal tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd

Leeftijd	Inkomen	Huurgrens laag				Huurgrens midden				Huurgrens hoog			
		'10	'11	'12	'13	'10	'11	'12	'13	'10	'11	'12	'13
< 65	<=A	0	0	0	2	15	7	13	11	2	2	1	12
< 65	> A	0	0	0	0	9	5	3	0	6	6	2	12
>= 65	<=B	0	0	0	0	3	5	4	1	5	7	12	10
>= 65	> B	0	0	0	0	0	0	0	0	7	4	9	7

Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd

Leeftijd	Inkomen	Huurgrens laag				Huurgrens midden				Huurgrens hoog			
		'10	'11	'12	'13	'10	'11	'12	'13	'10	'11	'12	'13
< 65	<=A	0	0	0	0	13	13	8	7	3	1	6	12
< 65	> A	0	0	0	0	2	1	4	2	3	4	6	7
>= 65	<=B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
>= 65	> B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Inkomen:

2013 A = €28.550, B = €28.725, 2012 A = €29.900, B = €28.225, 2011 A = €29.350, B = €27.750, 2010 A = €29.125, B = €27.575

Huurgrens:

2013 laag = <= €374,44, midden = > €374,44 <= €574,35, hoog = > €574,35, 2012 laag = <= €366,37, midden = > €366,37 <=

€561,98, hoog = > €561,98, 2011 laag = <= €361,66, midden = > €361,66 <= €554,76, hoog = > €554,76

2010 laag = <= €357,37, midden = > €357,37 <= €511,18, hoog = > €511,18

Mutaties in woningbestand

	2010	2011	2012	2013
Mutatiegraad	9,1%	10%	10%	10%
Huuropzeggingen	125	136	139	143
Huurtoeslag aantal	356	334	295	304
Huurtoeslag bedrag	€844.837	€800.320	€705.883	€706.407
Woningen met huurprijs boven de huurtoeslaggrens	34	46	53	65

Overzicht woningbezit naar bouwjaar

Bouwjaar huurwoningen	2010	2011	2012	2013
1947 t/m 1967	284	275	251	243
1968 t/m 1974	286	281	275	279
1975 t/m 1987	296	296	298	296
vanaf 1988	506	496	507	565
Totaal	1.372	1.348	1.331	1.383

Ontwikkeling bezit Woonstichting Hulst

	2010	2011	2012	2013
Specifiek voor senioren ²⁾	573	573	573	573
Eengezinswoningen / grondgebonden	860	851	840	869
Meergezinswoningen	464	465	463	471
Onderdeel van wozoco ³⁾	128	128	128	134
Totaal aantal woningen¹⁾	1.452	1.444	1.431	1.474

1) Aantal woningen zoals opgevoerd in dVi en terug te vinden in cijfers CFV.

2) Woningen specifiek voor ouderen komen ook voor in meergezinswoningen en grondgebonden woningen.

3) Hier zijn opgenomen de onzelfstandige eenheden

Statushouders

Regelmatig worden woningen aangeboden via de gemeente voor het huisvesten van statushouders. Statushouders zijn asielzoekers van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) verblijfsstatus hebben gekregen. In de visitatieperiode is de door de overheid opgelegde taakstelling niet gerealiseerd, vaak worden aangeboden woningen geweigerd doordat de voorkeur wordt gegeven aan regio's waar landgenoten wonen. Per 31-12-2010 stonden 2 woningen voor het huisvesten van statushouders al langere tijd leeg, de huurder wordt betaald door de gemeente Hulst. Pogingen om meer statushouders te interesseren voor wonen in Zeeuws-Vlaanderen zijn tot nu toe tevergeefs gebleken.

Convenant Ontmanteld

In de provincie Zeeland is het zogenaamde Convenant Ontmanteld afgesloten tussen gemeentes, politie, openbaar ministerie, Delta Nuts en woningbouwcorporaties. In dit convenant wordt beschreven hoe de participanten omgaan met de problematiek van hennepcultuur en de handel daarin, die plaatsvindt in sociale huurwoningen. Het doel van de samenwerking is het nemen van maatregelen teneinde gevaarlijke en criminele activiteiten met betrekking tot hennepkwekerijen te voorkomen en te bestrijden en daarnaast het woon- en leefklimaat te beschermen.

Wachttijd en leegstand

De wachttijd voor woningzoekenden wordt zoveel mogelijk beperkt door nieuwe woningen / appartementen te bouwen. De leegstand is zeer beperkt

		<p>Analyse cip : Leegstandpercentage</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,28 %</td> <td>0,26 %</td> <td>0,23 %</td> <td>0,20 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>Uit het CiP 2013 blijkt dat Hulst 44% van het bezit nultreden woningen bezit. Alle nieuwbouwwoningen van Woonstichting Hulst zijn levensloopbestendige woningen.</p>	2010	2011	2012	2013	0,28 %	0,26 %	0,23 %	0,20 %																																																																																								
2010	2011	2012	2013																																																																																															
0,28 %	0,26 %	0,23 %	0,20 %																																																																																															
<p>1.2 Betaalbaarheid (huurprijsbeleid, kernvoorraadbeleid, overige woonlasten)</p>				<p>7</p>																																																																																														
<p>Landelijke overheidsafspraken: Maximaal huurverhoging jaarlijks vastgesteld.</p> <p>Geen formele en/of vastgestelde externe opgaven, zoals vastgelegd in prestatie afspraken met of in beleidsdocumenten van de (lokale of regionale) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurders-organisaties, branche-organisaties, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert, politie...</p>	<p>Beleidsplan 2005-2012: Jaarlijkse huurverhoging volgens beleid overheid. Te goedkope woningen binnen de bandbreedte meer verhoging geven dan woningen met een hoger % maximaal redelijke huur.</p> <p>Vrijkomende woningen die te laag zijn tov de maximaal redelijke huur, wordt de huur aangepast tot 65-75% van de maximaal redelijke huur volgens het door de staf opgestelde huuraanpassing overzicht.</p>	<p>Huurverhoging</p> <p>In 2013 is een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. De huurverhoging bedroeg inflatie 2,5% + 1,5% = 4% voor huishoudens met een inkomen lager dan € 33.614 en de huurverhoging bedroeg inflatie 2,5% + 2% = 4,5% voor huishoudens met een inkomen hoger dan € 33.614. Jaarlijks wordt vastgesteld wat voor de financiële continuïteit de meest verantwoorde verhoging is.</p> <p>CBS en cip: huurverhogingen</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> <th>Referentie 2012</th> <th>Landelijk 2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Huur in % maximaal toegestane huur DAEB</td> <td>65,1</td> <td>61,1</td> <td>60,4</td> <td>-</td> <td>67,1</td> <td>67,2</td> </tr> <tr> <td>Huur in % maximaal toegestane huur niet DAEB</td> <td>nvt</td> <td>nvt</td> <td>86,4</td> <td>-</td> <td>81,5</td> <td>84,9</td> </tr> <tr> <td>Huurprijsontwikkeling per jaar per vhe</td> <td>€5.229</td> <td>€5.408</td> <td>€5.590</td> <td></td> <td>€5.280</td> <td>€5.345</td> </tr> <tr> <td>Gemiddelde huurverhoging Woonstichting Hulst</td> <td>1,2 %</td> <td>1,3 %</td> <td>2,3 %</td> <td>3,96 %</td> <td>nvt</td> <td>Nvt</td> </tr> <tr> <td>Gemiddelde huurverhoging landelijk</td> <td>1,6 %</td> <td>1,8 %</td> <td>2,8%</td> <td>4,7 %</td> <td>nvt</td> <td>nvt</td> </tr> </tbody> </table> <p>Volkshuisvestingsverslag</p> <p>Overzicht klassenindeling prijscategorie huurwoningen per 1 juli</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Klasse</th> <th colspan="4">Aantal</th> <th colspan="4">Percentage</th> </tr> <tr> <th>'10</th> <th>'11</th> <th>'12</th> <th>'13</th> <th>'10</th> <th>'11</th> <th>'12</th> <th>'13</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>182</td> <td>176</td> <td>133</td> <td>94</td> <td>13,3</td> <td>13,1</td> <td>10</td> <td>6,8</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar</td> <td>1.107</td> <td>1.073</td> <td>1.069</td> <td>1.061</td> <td>80,7</td> <td>79,6</td> <td>80,3</td> <td>76,7</td> </tr> <tr> <td>Duur</td> <td>83</td> <td>99</td> <td>129</td> <td>228</td> <td>6,0</td> <td>7,3</td> <td>9,7</td> <td>16,5</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>1.372</td> <td>1.348</td> <td>1.331</td> <td>1.383</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>		2010	2011	2012	2013	Referentie 2012	Landelijk 2012	Huur in % maximaal toegestane huur DAEB	65,1	61,1	60,4	-	67,1	67,2	Huur in % maximaal toegestane huur niet DAEB	nvt	nvt	86,4	-	81,5	84,9	Huurprijsontwikkeling per jaar per vhe	€5.229	€5.408	€5.590		€5.280	€5.345	Gemiddelde huurverhoging Woonstichting Hulst	1,2 %	1,3 %	2,3 %	3,96 %	nvt	Nvt	Gemiddelde huurverhoging landelijk	1,6 %	1,8 %	2,8%	4,7 %	nvt	nvt	Klasse	Aantal				Percentage				'10	'11	'12	'13	'10	'11	'12	'13	Goedkoop	182	176	133	94	13,3	13,1	10	6,8	Betaalbaar	1.107	1.073	1.069	1.061	80,7	79,6	80,3	76,7	Duur	83	99	129	228	6,0	7,3	9,7	16,5	Totaal	1.372	1.348	1.331	1.383	100	100	100	100	
	2010	2011	2012	2013	Referentie 2012	Landelijk 2012																																																																																												
Huur in % maximaal toegestane huur DAEB	65,1	61,1	60,4	-	67,1	67,2																																																																																												
Huur in % maximaal toegestane huur niet DAEB	nvt	nvt	86,4	-	81,5	84,9																																																																																												
Huurprijsontwikkeling per jaar per vhe	€5.229	€5.408	€5.590		€5.280	€5.345																																																																																												
Gemiddelde huurverhoging Woonstichting Hulst	1,2 %	1,3 %	2,3 %	3,96 %	nvt	Nvt																																																																																												
Gemiddelde huurverhoging landelijk	1,6 %	1,8 %	2,8%	4,7 %	nvt	nvt																																																																																												
Klasse	Aantal				Percentage																																																																																													
	'10	'11	'12	'13	'10	'11	'12	'13																																																																																										
Goedkoop	182	176	133	94	13,3	13,1	10	6,8																																																																																										
Betaalbaar	1.107	1.073	1.069	1.061	80,7	79,6	80,3	76,7																																																																																										
Duur	83	99	129	228	6,0	7,3	9,7	16,5																																																																																										
Totaal	1.372	1.348	1.331	1.383	100	100	100	100																																																																																										

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
2 Huisvesting specifieke doelgroepen			7
2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte			7
<p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 Doel is het zorgen voor voldoende comfortabele extramurale woningen die passen bij de woon- en (toekomstige) zorgbehoefte van deze seniorendoelgroepen.</p> <p>Prestatieovereenkomst 2007-2011: De corporaties stemmen bij de bouw van extramurale woningen vooral af op de wensen van de zorgverlener en de brandweereisen. Met betrekking tot de brandweereisen loopt er een proefproject in Axel over brandalarmering via de Personen Alarmering. De corporaties en de gemeente zullen de uitkomsten van dit proefproject toepassen in nieuw te bouwen extramurale woningen in de gemeente Hulst.</p> <p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 De corporaties treffen tijdens de nieuwbouw van extramurale zorgwoningen bepaalde technische voorbereidingen, zodat later WMO-voorzieningen zoals beugels en douchezitjes eenvoudig kunnen worden aangelegd. Op het moment dat de WMO-voorzieningen daadwerkelijk worden aangebracht, declareren de corporaties de standaardvergoedingen bij de gemeente.</p>	<p>Beleidsplan 2012-2016: Woonstichting Hulst ontwikkelt voldoende voor senioren geschikte woningen. Dit kunnen specifiek voor ouderen ontwikkelde seniorenwoningen zijn of multifunctionele woningen, die levensloopbestendig wonen mogelijk maken. Sloop en nieuwbouw moeten resulteren in een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad met een passende gemiddelde restant levensduur.</p> <p>Beleidsplan 2012-2016: Op het terrein van wonen en zorg werkt Woonstichting Hulst samen met zorgverlenende instellingen om projecten te realiseren, te weten: Curamus (centrum voor verzorging en verpleging), Tragel Zorg (instelling voor mensen met een verstandelijke beperking), Emergis (instelling voor mensen met een psychiatrische stoornis), Juvent (jeugd- en opvoedhulp Zeeland). Bij deze initiatieven levert Woonstichting Hulst de</p>	<p>Bijna alle nieuwbouw richten op levensloopbestendig bouwen en zijn daarmee extramuraal Bij de woonruimteverdeling vragen de ouderen speciale aandacht. Deze doelgroep blijft zo lang mogelijk zelfstandig wonen. De nieuwbouwplannen die Woonstichting Hulst in ontwikkeling heeft, zijn voornamelijk gericht op huisvesting voor ouderen</p> <p>Stichting Curamus Ter vervanging van het verzorgingshuis heeft Woonstichting Hulst 151 zorgwoningen aan de Truffinoweg en aan de Zandstraat te Hulst gebouwd. In dit complex zijn 5 zorgposten en 3 plintwoningen aanwezig die gehuurd worden door Stichting Curamus. Het complex Korenmarkt wordt ook door Stichting Curamus gehuurd. Hierin zijn 16 dementerende ouderen woonachtig. Bij dit complex is een zorgvoorziening aanwezig die 24-uurs zorg levert aan omliggende woningen. In de Korte Bellingstraat 3 is een groepswoning van 8 dementerende ouderen verhuurd aan stichting Curamus. Het pand L. Bellingstraat 6 fungeert als steunpuntwoning.</p> <p>Toekomstige projecten (of bij nieuwbouw) In samenwerking met Emergis wordt op de locatie plan Houtmarkt voorzien in de realisatie van 12 appartementen. In het voormalige schoolgebouw wordt voorzien in de realisatie van 7 lofts. De plannen sluiten aan bij de 11 appartementen die Woonstichting Hulst heeft op het St. Marthaplein. Deze 19 zelfstandige wooneenheden zullen individueel worden verhuurd, waarbij Emergis de benodigde zorg levert. Voor Tragel Zorg wordt in het nieuwbouwplan Wittebrug voorzien in de realisatie van 25 appartementen. De zelfstandige woongelegenheden zullen individueel worden verhuurd, waarbij de zorg geleverd zal worden door Tragel Zorg.</p> <p>Herstructurering Nieuw Hulst Ter vervanging van de woningen die dateren uit 1949/1950 wordt gewerkt aan het realiseren van nieuwe levensloopbestendige woningen. Uitgangspunt is dat er een energiezuinige woning terug komt en een wijk waarin meer licht, lucht en groen aanwezig zal zijn. De woningen van de tweede fase zijn inmiddels opgeleverd en bewoond. Begin 2013 zijn de woningen van de derde fase gesloopt. De aannemer is gestart met de bouw van 11 woningen in de Keldermanstraat. Oplevering juli '13. Aansluitend wordt gestart met de vierde fase.</p> <p>Aanpassingen ten behoeve van lichamelijk gehandicapten In samenwerking met de gemeente wordt de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitgevoerd. Op basis van een rapport, uitgebracht door Zorgvoorziening Nederland wordt bekeken of een woning aan de specifieke eisen van een huurder kan worden aangepast. Het programma van eisen wordt door de afdeling technische dienst van Woonstichting Hulst met de grootste spoed behandeld. De verschillende aannemers krijgen direct opdrachten voor uitvoering van de werkzaamheden. In 2010 zijn op deze manier 24 woningen aan de individuele wensen van hun bewoners aangepast.</p>	

	gebouwen en de zorg-verstrekker levert de zorg.	Totaal is voor het uitvoeren van deze werkzaamheden een bedrag van circa € 25.254 door Woonstichting Hulst als voorschot uitgegeven. De aanpassingen worden door de gemeente terugbetaald. De begeleiding van de werkzaamheden vergt een steeds groter tijdsbeslag. In de nieuwbouw worden standaard voorzieningen voor latere WMO-voorzieningen aangebracht.	
2.2 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking			7
<p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 De woningcorporaties krijgen regelmatig vragen van instellingen voor de genoemde doelgroep om speciale (groeps)woningen te bouwen. In principe zullen de corporaties altijd gevolg geven aan deze vragen.</p>	<p>Beleidsplan 2005-2012 In samenwerking met zorgaanbieders wordt voor andere sectoren mn verstandelijk en lichamelijke gehandicapten en psychiatrie passende woonruimte gebouwd en voldoende geschikte (groeps)woningen.</p> <p>Beleidsplan 2012-2016: Woonstichting Hulst krijgt regelmatig vragen van instellingen voor mensen met lichamelijke en verstandelijke beperkingen en (ex-)psychiatrische patiënten om speciale (groeps)woningen te bouwen. Woonstichting Hulst zal in principe altijd gevolg geven aan deze vragen. Bij nieuw te bouwen projecten moet daarbij de mogelijkheid tot geschiktheid voor andere doelgroepen in het oog worden gehouden.</p>	<p>Wonen en zorg Op het terrein van wonen en zorg heeft Woonstichting Hulst al langere tijd samengewerkt met zorgverlenende instellingen om samen projecten te realiseren. Bij deze initiatieven levert Woonstichting Hulst de gebouwen en de zorg wordt door de zorgverstrekker verleend. Toewijzing van woningen vindt plaats in overleg. In geval van nieuwbouw vindt nauw overleg plaats tussen de zorgverlener en Woonstichting Hulst teneinde een zo'n goed mogelijk product in de markt te zetten, dat voldoet aan de wensen van de toekomstige klant. Daarbij wordt rekening gehouden met de conditie van de betreffende doelgroep. Tevens wordt voor de zorgverleners het werken eenvoudiger gemaakt.</p> <p>Samenwerkingspartners Instanties waarmee samengewerkt wordt op het terrein van wonen en zorg zijn: de Blaauwe Hoeve, Trangel Zorg, Emergis en Juvent. De Blaauwe Hoeve is een centrum voor verzorging en verpleging. Trangel Zorg (voorheen Stichting Trangel) betreft een instelling voor mensen met een verstandelijke beperking. Emergis is een centrum voor geestelijke gezondheidszorg, zij werkt op meerdere terreinen voor mensen met een psychiatrische stoornis. Juvent (voorheen Stichting AZZ) zorgt voor kinderen die geen ouders hebben.</p> <p><i>Emergis</i> Woonstichting Hulst verhuurde in 2010 t/m 2012, 1 gezinswoning aan Emergis. Deze fungeert als dependance van de hoofdvestiging in de binnenstad om de re-integratie van haar bewoner(s) in de maatschappij te trainen en te begeleiden. Emergis huurt in totaal 11 appartementen (7 in 2013) in complex Baudeloo.</p> <p><i>Trangel Zorg</i> De volgende woningen worden verhuurd aan Trangel Zorg: Bachlaan 3, 5 en 7, Stanleystraat 13 en 15, Asscheipoort 2 en Assestraat 1 t/m 13 + 31 t/m 43 en 2 t/m 6, Columbuslaan 9/11 en 12, Alexander de Grotestraat 23/25. Het plan Houtenkwartier omvat 1 groepswooning voor 8 klanten, met daarbij 21 woningen voor zelfstandig wonenden die van Trangel Zorg begeleiding afnemen.</p> <p><i>De Lage Flancken</i> Dit is een organisatie die valt onder Emergis. De Lage Flancken ondersteunt en begeleidt een aantal klanten die een woning huren van Woonstichting Hulst. Aan deze doelgroep zijn totaal 16 woningen verhuurd. Tevens wordt een woning gehuurd die wordt gebruikt als kantoor en ontmoetingscentrum. Dit project staat bekend onder de naam: Het Sociaal Pension.</p> <p><i>Juvent</i> Op de locatie in de Kleine Bagijnestraat – hoek Kreupelstraat wordt een plan ontwikkeld voor klanten die door de stichting Juvent worden begeleid. Het betreft jongeren die geen ouders hebben. Het project is zo opgebouwd dat de cliënten kunnen doorstromen van groepswoon naar individueel wonen. Naast de groepswooning waar 10 cliënten wonen zijn 8 zelfstandige woningen gerealiseerd, die in samenspraak met Juvent verhuurd worden aan startende huurders die begeleiding afnemen van Juvent.</p>	

		<p>Gerealiseerde projecten</p> <p>Hieronder volgt een opsomming van projecten die reeds opgeleverd zijn en die in nauwe samenwerking met de zorgverlener tot stand zijn gekomen:</p> <p>De Blaauwe Hoeve Truffinoweg 171 woningen 171 De Blaauwe Hoeve Korenmarkt 1 groepswooning 16 De Blaauwe Hoeve Woonzorgproject Korte Bellingstraat 104 woningen 104 De Blaauwe Hoeve Korte Bellingstraat 3 1 groepswooning 8 De Blaauwe Hoeve Truffinoweg 240 1 groepswooning 8 Trigel Zorg Asschepoort 1 groepswooning 12 Trigel Zorg Bachlaan 3 woningen 12 Trigel Zorg Stanleystraat 1 groepswooning 13 Trigel Zorg Assestraat 3 groepswooningen 24 Trigel Zorg Columbuslaan 3 groepswooningen 13 Trigel Zorg A. de Grotestraat 1 groepswooning 10 Trigel Zorg Houtenkwartier 1 groepswooning 8 Trigel Zorg Houtenkwartier 21 appartementen 20 Emergis Liniestraat 1 woning 4 Emergis Nieuw Hulst 16 woningen 16 Emergis Baudeloo 11 woningen 11</p> <p>Toekomstige projecten</p> <p>Er is nog een aantal projecten in voorbereiding in samenspraak met zorgverleners. Ten behoeve van Emergis wordt gewerkt aan project 63-Zoutestraat, begroot met een eindwaarde van ongeveer 4 miljoen euro, waarbij een 20-tal woningen worden gerealiseerd met 1 gemeenschappelijke ruimte. Voor Juvent is in voorbereiding de locatie Zoutziederij voor de bouw van 8 zelfstandige appartementen en een groepswooning voor 10 personen.</p>	
2.3 Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of specifieke eisen aan hun woning stellen			-
<p>Geen formele en/of vastgestelde externe opgaven, zoals vastgelegd in prestatie afspraken met of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurders-organisaties, branche-organisaties, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert, politie...</p>	<p>Beleidsplan 2005-2012: Op een doelmatige wijze verzorgen van sociale huisvesting in Hulst met bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen.</p>	-	-

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven								
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer			8								
3.1 Woningkwaliteit			8								
<p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 Tijdens de nieuwbouw van extramurale zorgwoningen worden bepaalde technische voorbereidingen getroffen, zodat later WMO-voorziening eenvoudig kunnen worden aangelegd.</p> <p>Partijen zorgen voor voldoende levensloopbestendige woningen in de woonkernen in de gemeente Hulst, waarbij het spreidingsplan 'Zeeland Woonzorgland' en het integrale plan ouderenzorg Zeeuws-Vlaanderen 2004-2010 de basis vormen. Partijen spreken af dat deze plannen op basis van voortschrijdend inzicht in deze periode aangepast kunnen worden.</p> <p>Partijen spreken af dat de corporaties voorzieningen voor woningaanpassing in het kader van de WMO onder € 2.000 direct aanleggen en later declareren bij de gemeente. Boven de € 2.000 wordt de normale procedure gevolgd. Partijen streven ernaar om procedures zo kort mogelijk te houden. In het bestuurlijke overleg zal worden gemonitord of deze afspraak goed functioneert.</p>	<p>Woonstichting Hulst wil haar woningen goed onderhouden om zoveel mogelijk klachten te voorkomen.</p>	<p>Volkshuisvestingsverslag De Zeeuwse bevolking vergrijsd in toenemende mate. Het bouwen van levensloopbestendige woningen is een belangrijk onderwerp, ook landelijk. De woningen die de laatste jaren door Woonstichting Hulst gerealiseerd zijn, voldoen aan de hiervoor gestelde eisen.</p> <p>Bouwkundig onderhoud Het zwaartepunt van de taak van de opzichters is in de loop der jaren gewijzigd van enkel het registreren van reparatieverzoeken naar preventie. Daarbij komt ook de leefomgeving die door hen meer in het oog gehouden dient te worden. Woningen die door mutatie zijn vrijgekomen dienen perfect in orde te zijn, omdat woningzoekenden steeds kritischer worden.</p> <p>Groot onderhoud Onder groot onderhoud wordt verstaan: werkzaamheden als kozijnvernieuwing, vervangen van een aanrecht, vernieuwen van centrale verwarming, opknappen van doucheruimtes of vervanging van leidingen en plafonds. Door deze ingrepen wordt het wooncomfort verhoogd en de technische levensduur van de woningen verlengd.</p> <p>Onderhoudsbegroting Veel uitgaven zijn erop gericht klachten van huurders te voorkomen. Tevens wordt veel aandacht besteed aan het verhogen van het comfort voor de bewoners. Deze signalen en cijfers worden samengevat in de onderhoudsbegroting voor het komend jaar</p> <p><i>Lasten onderhoud per vhe</i></p> <table border="1" data-bbox="792 887 1527 943"> <thead> <tr> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>€1.373</td> <td>€1.385</td> <td>€1.389</td> <td>€1.473</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bij het opstellen van een programma van eisen voor het bouwen van een nieuw complex woningen wordt veel aandacht geschonken aan het wooncomfort. Dit betreft veelal wensen die betrekking hebben op het ontwerpen van de binnenkant van de woning. Voorbeelden hiervan zijn: de oppervlakte van de kamers, de indeling, de plaatsing van aansluitingen, ventilatie en verwarming, te gebruiken materialen en kleuren. Deze wensen komen ook naar voren in de conclusies van het regionaal volkshuisvestingsonderzoek. Woningen die nu ontworpen en gebouwd worden zijn meer dan voorheen geschikt voor bewoners die langere tijd in hun woning wensen te blijven wonen, dit ondanks het ouder of hulpafhankelijk worden.</p> <p>Het comfort van zittende huurders wordt verbeterd door het op verzoek aanbrengen van een c.v.-installatie. Huurders kunnen een tweede toilet, een tweede vaste trap, of een groter dakraam laten installeren. Bij het vervangen van keukens worden de klanten in de gelegenheid gesteld om naar eigen keuze een inbouwkeuken te laten installeren tegen een geringe huurverhoging.</p>	2010	2011	2012	2013	€1.373	€1.385	€1.389	€1.473	
2010	2011	2012	2013								
€1.373	€1.385	€1.389	€1.473								

3.2 Kwaliteit dienstverlening			8																																								
<p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 De corporatie faciliteert de zorgverleners om goede zorg te kunnen leveren, bv door het bouwen van zorginfrastructuur in woonzorgcentra en woningen die geschikt zijn voor zorgvragers.</p>		<p>Stakeholders/belanghebbenden Bij het opstellen van beleid en het formuleren van te behalen doelen baseren corporaties zich niet alleen op eigen inzichten, maar zij nemen de wensen en verlangens van andere instellingen in hun besluitvorming en investeringsplannen mee. Dit geldt met name voor zorginstellingen waarmee intensief wordt samengewerkt om projecten op te starten, of om reeds gerealiseerde projecten te exploiteren. Op deze manier worden door corporaties al geruime tijd op een breed vlak maatschappelijke activiteiten ontplooid.</p> <p>Reparatieverzoeken Teneinde de klanten zo snel en deskundig mogelijk te woord te staan wordt verzocht om onderhoudsklachten bij voorkeur 's ochtends tussen 8.30 en 9.30 uur te melden aan een van de opzichters. Voor reparatieverzoeken aan sanitair en centrale verwarming kunnen klanten rechtstreeks contact opnemen met het installatiebureau. Van de ontvangen reparatieverzoeken worden dagelijks, door middel van opdrachtbonnen, opdrachten tot reparatie gegeven. In het geautomatiseerd systeem wordt door de opzichter gecontroleerd wat de responsetijden van de uitstaande opdrachten zijn. Het uitgevoerde werk wordt steekproefsgewijs in de praktijk gecontroleerd.</p> <p><i>Reparatieverzoeken en mutaties in totaal aantal en kosten per woning</i></p> <table border="1" data-bbox="790 683 1630 858"> <thead> <tr> <th></th> <th>Reparatie verzoeken aantal</th> <th>Reparatie verzoeken kosten</th> <th>Mutatie aantal</th> <th>Mutatie kosten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2013</td> <td>719</td> <td>€ 283</td> <td>85</td> <td>€ 1.971</td> </tr> <tr> <td>2012</td> <td>697</td> <td>€ 226</td> <td>82</td> <td>€ 1.984</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>716</td> <td>€ 252</td> <td>82</td> <td>€ 1.410</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>707</td> <td>€ 154</td> <td>87</td> <td>€ 2.484</td> </tr> </tbody> </table>		Reparatie verzoeken aantal	Reparatie verzoeken kosten	Mutatie aantal	Mutatie kosten	2013	719	€ 283	85	€ 1.971	2012	697	€ 226	82	€ 1.984	2011	716	€ 252	82	€ 1.410	2010	707	€ 154	87	€ 2.484																
	Reparatie verzoeken aantal	Reparatie verzoeken kosten	Mutatie aantal	Mutatie kosten																																							
2013	719	€ 283	85	€ 1.971																																							
2012	697	€ 226	82	€ 1.984																																							
2011	716	€ 252	82	€ 1.410																																							
2010	707	€ 154	87	€ 2.484																																							
3.3 Energie en duurzaamheid			9																																								
<p>Landelijke overheidsafspraken: Met de huursector is in juni 2012 afgesproken dat vanaf 2020 alle huurwoningen van woningcorporaties energielabel B of beter hebben. En dat 80% van de particuliere huurwoningen energielabel C of beter heeft. Deze afspraken staan in het convenant Energiebesparing huursector.</p>	<p>Beleidsplan 2012-2016: Woonstichting Hulst wil door het nemen van energetische maatregelen in de bestaande voorraad een CO2-reductie bereiken en op deze manier een bijdrage leveren aan een beter milieu. Daardoor worden tevens lagere energiekosten voor de huurders bereikt.</p>	<p>EPA Vanaf 1 januari 2008 moeten eigenaren van woningen (en andere gebouwen) bij verkoop of verhuur een Energielabel overhandigen. Op basis van de Europese wetgeving is het gehele woningbestand van Woonstichting Hulst onderworpen aan het Energie Prestatie Advies dat de woningen van Energielabels voorziet.</p> <p>De volgende labels zijn van toepassing op het woningbezit:</p> <table border="1" data-bbox="790 1093 1630 1332"> <thead> <tr> <th>EPA</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>11,0%</td> <td>12,2%</td> <td>15,3%</td> <td>15,3%</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>31,1%</td> <td>31,1%</td> <td>28,0%</td> <td>28,0%</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>45,2%</td> <td>46,6%</td> <td>45,4%</td> <td>45,4%</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>9,9%</td> <td>7,3%</td> <td>9,0%</td> <td>9,0%</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>2,1%</td> <td>2,1%</td> <td>2,0%</td> <td>2,0%</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>0,5%</td> <td>0,5%</td> <td>0,2%</td> <td>0,2%</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>0,2%</td> <td>0,2%</td> <td>0,1%</td> <td>0,1%</td> </tr> </tbody> </table>	EPA	2010	2011	2012	2013	A	11,0%	12,2%	15,3%	15,3%	B	31,1%	31,1%	28,0%	28,0%	C	45,2%	46,6%	45,4%	45,4%	D	9,9%	7,3%	9,0%	9,0%	E	2,1%	2,1%	2,0%	2,0%	F	0,5%	0,5%	0,2%	0,2%	G	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	
EPA	2010	2011	2012	2013																																							
A	11,0%	12,2%	15,3%	15,3%																																							
B	31,1%	31,1%	28,0%	28,0%																																							
C	45,2%	46,6%	45,4%	45,4%																																							
D	9,9%	7,3%	9,0%	9,0%																																							
E	2,1%	2,1%	2,0%	2,0%																																							
F	0,5%	0,5%	0,2%	0,2%																																							
G	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%																																							

		Voor het kalenderjaar 2011 worden nog een 26-tal woningen aangepakt om de isolatie te verbeteren. Dit betreft aanbrengen dubbel glas, spouwmuurisolatie en dakisolatie. Nadat deze woningen zijn voorzien van isolatie zijn de mogelijkheden om nog meer energie in het woningbestand te besparen uitgeput. Verdere uitgaven in het kader van energiebesparing zijn economisch niet haalbaar. Er is anno 2014 label B gemiddeld bewerkstelligd door onderhoudsingenrepen in bestaand woningbezit plus een verhoogd ambitieniveau bij nieuwbouw van 0,3 EPC i.p.v. 0,6 volgens het bouwbesluit.	
--	--	---	--

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven																																			
4. (Des)investeren in vastgoed			7																																			
4.1 Nieuwbouw			7																																			
<p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 Partijen spreken af dat de corporaties voor nieuwbouwprojecten met sociale huurwoningen maximaal € 45.000 per woning aan onrendabele investering bijdragen .</p> <p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 2010/2017 Nieuw Hulst 5.250.000 i 2010/2017 Oude Polderstraat / Jamseniuslaan 4.500.000 Planvoorbereiding. Start 2015 Regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen 28 juni 2013 Kernthema's in de regionale woningmarktafspraken, daarna verder uit te werken in de regionale woonvisie voor Zeeuws-Vlaanderen zijn: 1. realistische woningbouwproductie; • Er is tot 2022 nog behoefte aan</p>	<p>Beleidsplan 2005-2012: Het % gezinswoningen in het woningbestand bedraagt 60%. Op basis van de bevolkingsprognoses moet dit % lager worden. Dit wordt bereikt door enerzijds toevoegen van appartementen, anderszijds door verkoop van gezinswoningen.</p> <p>Beleidsplan 2012-2016: Woonstichting Hulst is een ambitieuze woningcorporatie die blijft investeren in het eigen woningaanbod.¹</p> <p>Woonstichting Hulst is altijd gericht geweest op de kern Hulst. Er zijn geen ontwikkelingen of omstandigheden vastgesteld</p>	<p>Het WBO 2002 concludeert dat er behoefte is aan niet al te dure koopwoningen. Door het plan Groote Kreek wordt aan deze behoefte enigszins tegemoet gekomen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nieuwbouw huurwoningen</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eengezinswoningen / grondgebonden</td> <td>30</td> <td></td> <td>12</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>Meergezinswoningen</td> <td></td> <td>1</td> <td></td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Onderdeel van wozoco</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Garages</td> <td>1</td> <td>4</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Maatschappelijk vastgoed</td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totaal aantal woningen nieuwbouw</td> <td>30</td> <td>1</td> <td>12</td> <td>52</td> </tr> </tbody> </table> <p>Woningen welke zijn aangekocht zijn ook in dit overzicht verwerkt. Tevens is transformatie van bijvoorbeeld een groeps woning naar eengezinswoning hier opgenomen.</p> <p>De volgende projecten zijn in de periode 2010 t/m 2013 gestart of in het stadium van voorbereiding: <i>Houtenkwartier</i> De nieuwbouw op deze locatie is in gebruik genomen per 1 augustus 2010. Het project omvat 21 zelfstandige woningen en een groeps woning voor 8. Al deze bewoners kunnen naar behoefte zorg afnemen van Tragel Zorg.</p>	Nieuwbouw huurwoningen	2010	2011	2012	2013	Eengezinswoningen / grondgebonden	30		12	46	Meergezinswoningen		1		8	Onderdeel van wozoco				6	Garages	1	4			Maatschappelijk vastgoed			1		Totaal aantal woningen nieuwbouw	30	1	12	52	
Nieuwbouw huurwoningen	2010	2011	2012	2013																																		
Eengezinswoningen / grondgebonden	30		12	46																																		
Meergezinswoningen		1		8																																		
Onderdeel van wozoco				6																																		
Garages	1	4																																				
Maatschappelijk vastgoed			1																																			
Totaal aantal woningen nieuwbouw	30	1	12	52																																		

¹ Volgens de provincie zijn vraag en aanbod op de Zeeuwse woningmarkt niet in evenwicht, er is meer aanbod dan vraag. De ontwikkelingen in vraag en aanbod op de Zeeuwse woningmarkt vragen volgens de provincie vooral om kwalitatieve oplossingen (Woonvisie Zeeland, 2009).

<p>maximaal 814 woningen. Dit is het kader.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op dit moment is de planvoorraad door de Zeeuws-Vlaamse gemeenten teruggebracht tot onder de 1.058. Dit ligt onder de gewenste 130% van de woningbehoefte, rekening houdend met 30% planuitval. • Voor het verder verminderen van de planvoorraad moet echter zeker twee jaar ingeruimd worden. Hierbij gaan we uit van de situatie zoals die in 2015 is geprognosticeerd. De huishoudengroei tussen 2015 en 2022 is 466. De planvoorraad dient dan ook komende jaren verder teruggebracht te worden tot een aantal van 606 (130% van 466). • Uiteraard in overleg met initiatiefnemers: woningcorporaties, bouwers, ontwikkelaars, beleggers en particuliere initiatiefnemers. Soms gaat het om vermindering of optimalisatie van een plan en soms ook om het uitstellen of niet realiseren van een plan. • De regio Zeeuws-Vlaanderen werkt toe naar een nul saldo benadering c.q. nieuw voor oud. • In de (te maken) regionale woonvisie wordt aan het thema kwaliteit – van nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad – nader handen en voeten gegeven. Hiervoor worden onder andere ook de resultaten van de MKBA Zeeuws-Vlaanderen, voor wat betreft de woningmarkt gebruikt. <p>Woonvisie regio zeeuws-vlaanderen 2020 concept 24</p>	<p>om dit beleid significant aan te passen. Om echter niet te kwetsbaar te zijn zal Woonstichting Hulst haar werkgebied vergroten tot de gemeente Hulst, in plaats van alleen de kern. Hierdoor kunnen zich meer mogelijkheden voordoen om nieuwe projecten te ontwikkelen.</p>	<p><i>Balkon</i> In het project Balkon, met duurdere woningen, zijn momenteel niet alle woningen verkocht of verhuurd. Dit is te wijten aan de economische crisis.</p> <p><i>Zoutziederij</i> Op de locatie van de voormalige Zoutziederij aan de Kleine Bagijnestraat wordt gewerkt aan een realisatie voor de bouw van 8 zelfstandige appartementen en 10 slaapkamers met algemene ruimtes. De oplevering wordt voorzien in juni 2013. Dit is later dan oorspronkelijk gepland in verband met de vele dagen onwerkbaar weer gedurende de afgelopen winter.</p> <p><i>Tuinstraat</i> Het plan voorziet in de realisatie van 2 woningen op de locatie waar garages waren gesitueerd. De oplevering wordt voorzien in juni 2013.</p> <p><i>Tuindorp</i> Het plan voorziet in de realisatie van 2 type woningen, namelijk 10 starterswoningen en 7 levensloopbestendige woningen in wijk de Groote Kreek. Alle woningen zijn opgeleverd en verhuur per 1 april 2013.</p> <p><i>Zoutestraat</i> Op de locatie Zoutestraat/IJzerenhandstraat worden 21 zelfstandige wooneenheden gebouwd. De zorg bij deze woningen zal geleverd worden door Curamus. Oplevering van het project wordt voorzien in juli 2014.</p> <p><i>Beestenmarkt</i> In deze straat in de binnenstad van Hulst ontwikkelt Woonstichting Hulst een zevental gezinswoningen. Deze stadswoningen zullen gefaseerd gerealiseerd worden. De eerste fase van 4 woningen is begin 2013 opgeleverd. De tweede fase van 3 woningen wordt per april 2014 verhuurd.</p> <p><i>Van der Maelstedeweg 8/10/12/14</i> Op deze locatie zijn 11 appartementen en een parkeerterrein voor 15 plaatsen voorzien. De bouw gaat voorspoedig. Verwachting is dat door de gunstige weersomstandigheden oplevering in juli 2014 zal plaatsvinden.</p> <p><i>Herstructurering Nieuw Hulst</i> Ter vervanging van de woningen die dateren uit 1949/1950 wordt gewerkt aan het realiseren van nieuwe levensloopbestendige woningen. Uitgangspunt is dat er een energiezuinige woning terug komt en een wijk waarin meer licht, lucht en groen aanwezig zal zijn. De woningen van de tweede fase zijn inmiddels opgeleverd en bewoond. Begin 2013 zijn de woningen van de derde fase gesloopt. De aannemer is gestart met de bouw van 11 woningen in de Keldermanstraat. Oplevering staat gepland voor half juli '13. Aansluitend wordt gestart met de vierde fase.</p> <p><i>Houtmarkt</i> Het plan voorziet in de realisatie van 12 appartementen op de locatie plan Houtmarkt. In het voormalige schoolgebouw wordt voorzien in de realisatie van 7 lofts. Dit plan sluit aan bij de 11 appartementen die Woonstichting Hulst heeft op het St. Marthaplein. De 7 lofts worden naar verwachting opgeleverd in mei 2014 en de 12 appartementen in juni 2014. De 19 zelfstandige wooneenheden zullen individueel worden verhuurd, waarbij Emergis de benodigde zorg levert.</p>
--	---	---

<p>januari 2014 Toevoeging van nieuwbouw is niet zozeer nodig om de huishoudengroei op te vangen, wel om in een veranderende kwalitatieve vraag te voldoen</p>		<p><i>Wittebrug</i> Het plan voorziet in de realisatie van 25 appartementen in het nieuwbouwplan Wittebrug. De zorg bij deze woningen zal geleverd worden door Tragel Zorg. De 25 zelfstandige woonegelegenheden zullen individueel worden verhuurd. Voor de bouw is een omgevingsvergunning aangevraagd.</p> <p><i>Broodmarkt</i> Aangezien het niet mogelijk is om andere benodigde panden aan te werven en de nieuwbouwoontwikkeling zal resulteren in een forse onrendabele investering is besloten het aangekochte pand te verkopen. Deze verkoop resulteert in een boekverlies.</p> <p><i>Grondaankopen</i> In 2010 t/m 2013 hebben geen grondaankopen plaatsgevonden.</p> <p>Volkshuisvestingsverslag 203 Toekomstverwachtingen De komende jaren wordt een totaalbedrag van bijna 6,5 miljoen euro begroot voor onrendabele maatschappelijke investeringen en herstructureringskosten. Naar verwachting worden in deze periode 144 wooneenheden gebouwd. Momenteel zijn er 8 complexen in ontwikkeling. De projecten die in de toekomst gerealiseerd worden zijn: Zoutestraat, Beestenmarkt, Van der Maelstedeweg I, Van der Maelstedeweg II, Nieuw Hulst, Oude Polderstraat/Jansenuslaan, Houtmarkt en Wittebrug.</p>																					
<p>4.2 Sloop</p>			<p>6</p>																				
<p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 Sloop 88 woningen Nieuw Hulst83 1 blok niet kunnen aankopen Sloop 60 woningen Oude Polderstraat / Jansenuslaan 2015 Partijen spreken af samen te werken aan de totstandkoming van het anti-verkrottingsbeleid van de gemeente en op basis daarvan uiterlijk 1 januari 2008 een gezamenlijk actieplan te formuleren. Partijen stellen jaarlijks gezamenlijk een lijst met particuliere woningen op die in aanmerking komen om gekocht en gesloopt te worden.</p>	<p>Beleidsplan 2012-2016: Door het slopen van woningen die niet meer voldoen aan de huidige vraag, probeert Woonstichting Hulst een krimp te realiseren. Concreet betekent dit het Woonstichting Hulst – Beleidsplan 2012 tot en met 2016 14 slopen van 86 woningen gelegen tussen de Poorterslaan, Van der Leyenlaan en Dortmontlaan. Daarnaast worden 60 woningen aan de Jansenuslaan en Oude Polderstraat gesloopt. Voor beide projecten geldt dat er minder woningen worden teruggebouwd.</p>	<table border="1" data-bbox="792 815 1489 962"> <thead> <tr> <th>Sloop woningen</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eengezinswoningen / grondgebonden</td> <td>0</td> <td>8</td> <td>31</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Meergezinswoningen</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totaal aantal woningen</td> <td>0</td> <td>8</td> <td>31</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Toekomstverwachtingen Voor de komende jaren staan er 93 woningen op de nominatie gesloopt te worden in het kader van herstructurering van de wijken Nieuw Hulst en Oude Polderstraat/Jansenuslaan. Dit zal gefaseerd uitgevoerd worden.</p>	Sloop woningen	2010	2011	2012	2013	Eengezinswoningen / grondgebonden	0	8	31	1	Meergezinswoningen					Totaal aantal woningen	0	8	31	1	
Sloop woningen	2010	2011	2012	2013																			
Eengezinswoningen / grondgebonden	0	8	31	1																			
Meergezinswoningen																							
Totaal aantal woningen	0	8	31	1																			

4.3 Verbetering bestaand bezit (renovatie / groot onderhoud)			8																																													
<p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 Onderhoud 2010: 1.608.928 2011: 1.439.743 Totaal 2007-2011: 325 woningen</p>	<p>Beleidsplan 2005-2012: In de bestaande woningvoorraad verbeteringen aanbrengen zodat het gemiddelde aantal woningwaarderingpunten (momenteel 139) niet daalt.</p> <p>Beleidsplan 2012-2016: Het onderhoud dient op een zodanige wijze te worden ingepland en uitgevoerd, dat klachten van huurders voorkomen worden. Tevens zal daarbij het comfortniveau in de bestaande woningen worden verhoogd, zodat het gemiddeld aantal punten niet daalt.</p>	<p>Totale uitgaven onderhoud x €1.000</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Soort Onderhoud</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Reparatieverzoeken</td> <td>102</td> <td>180</td> <td>139</td> <td>203</td> </tr> <tr> <td>Mutatieonderhoud</td> <td>216</td> <td>116</td> <td>156</td> <td>168</td> </tr> <tr> <td>Planmatig onderhoud</td> <td>552</td> <td>909</td> <td>950</td> <td>1067</td> </tr> <tr> <td>CV onderhoud + liften</td> <td>300</td> <td>241</td> <td>195</td> <td>216</td> </tr> <tr> <td>Verbeteronderhoud</td> <td>280</td> <td>266</td> <td>274</td> <td>223</td> </tr> <tr> <td>Schilderwerk</td> <td>182</td> <td>133</td> <td>75</td> <td>123</td> </tr> <tr> <td>Reservering VVE onderhoud</td> <td>-</td> <td>22</td> <td>30</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>1633</td> <td>1867</td> <td>1849</td> <td>2037</td> </tr> </tbody> </table>	Soort Onderhoud	2010	2011	2012	2013	Reparatieverzoeken	102	180	139	203	Mutatieonderhoud	216	116	156	168	Planmatig onderhoud	552	909	950	1067	CV onderhoud + liften	300	241	195	216	Verbeteronderhoud	280	266	274	223	Schilderwerk	182	133	75	123	Reservering VVE onderhoud	-	22	30	37	Totaal	1633	1867	1849	2037	
Soort Onderhoud	2010	2011	2012	2013																																												
Reparatieverzoeken	102	180	139	203																																												
Mutatieonderhoud	216	116	156	168																																												
Planmatig onderhoud	552	909	950	1067																																												
CV onderhoud + liften	300	241	195	216																																												
Verbeteronderhoud	280	266	274	223																																												
Schilderwerk	182	133	75	123																																												
Reservering VVE onderhoud	-	22	30	37																																												
Totaal	1633	1867	1849	2037																																												
4.4 Maatschappelijk vastgoed			6																																													
<p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 De corporatie is bereid tot overname en exploitatie van maatschappelijk onroerend goed en onrendabel investeren in overname van dorps- en wijhuizen. Ander maatschappelijk onroerend goed zoals (A)HOED's en (brede) scholen zullen alleen kostendekkend verhuurd en beheerd worden.</p>		<p><i>Willibrordusschool</i> In de prestatie afspraken is opgenomen dat corporaties eventueel maatschappelijk vastgoed willen bouwen, c.q. overnemen. Aan Woonstichting Hulst is door de gemeente Hulst de vraag gesteld of de corporatie bereid is om een brede school te bouwen ter vervanging van de gedateerde Willibrordusschool in de binnenstad van Hulst. Woonstichting Hulst heeft een architect in de arm genomen om dit proces te begeleiden. Mede door de hoge prijsstelling van de gemeente is deze ontwikkeling stop gezet, omdat niet kostendekkend verhuurd kan worden.</p> <p>Er is 1 pand L.Bellingstraat 6 aangekocht t.b.v. Zorgadviespunt Zorgleverancier.</p>																																														
4.5 Verkoop			6																																													
<p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 Jaarlijks 10-15 woningen</p> <p>Koopstarters zullen worden bedient mbv het verkoopbeleid in combinatie met een opplusservice en eventueel een starterslening</p>	<p>Beleidsplan 2005-2012 In het bestand aanwezige garages en bedrijfspanden tot een minimum beperken door te verkopen bij voldoende opbrengst.</p> <p>Taxatierapport van ieder</p>	<p>Verkoopbeleid bestaande woningen Woonstichting Hulst heeft geen actief verkoopbeleid met betrekking tot de huurwoningen. In het verslagjaar 2010 zijn in totaal 5 sociale huurwoningen verkocht. Woonstichting Hulst heeft een drietal wijken waarin zij bereid is woningen te verkopen, met name als een zittende huurder daarom verzoekt. Dit betreft de wijken 'Dullaert', 'Tragel' en 'Moerschans/Liniewijk'. De reden van deze verkopen is het creëren van een betere wijkopbouw wat de leefbaarheid ten goede komt. Per 31 december 2013 zijn er nog 433 huurwoningen bestemd voor verkoop. Er wordt uitgegaan van een verkoopaantal van 5 woningen per jaar.</p>																																														

	<p>woning door onafhankelijk taxatiebureau. Verkoop tegen taxatiewaarde met een marge van 5%.</p> <p>Voor verkoop komen in aanmerking gezinswoningen gelegen in de Dullaertwijk de complexen 18 t/m 28 en in de Liniewijk de complexen 33 t/m 42 plus de woningen van de complexen 002-003-008-060. Er wordt onderzocht of meer gezinswoningen voor verkoop in aanmerking kunnen komen.</p> <p>Beleidsplan 2012-2016: Woonstichting Hulst heeft een actief verkoopbeleid met betrekking tot de duurdere eengezinswoningen, met name als een zittende huurder daarom verzoekt. De woningen die voor verkoop in aanmerking komen, staan vermeld op de website. Uitgezonderd zijn de eengezinswoningen in de herstructureringswijken en de woningen die een huur hebben van € 450 of lager. De reden voor verkoop is het creëren van een betere wijkopbouw, wat de leefbaarheid ten goede komt.</p> <p>Verkoop van bestaande eengezinswoningen uit de complexen 18 t/m 28 en complexen 33 t/m 42 plus de woningen van complexen 3, 8 en 60.</p>	<table border="1" data-bbox="792 253 1491 400"> <thead> <tr> <th>Verkoop bestaand bezit</th> <th>2010</th> <th>2011</th> <th>2012</th> <th>2013</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eengezinswoningen / grondgebonden</td> <td>15</td> <td>8</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Meergezinswoningen</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Totaal aantal woningen verkocht</td> <td>15</td> <td>8</td> <td>3</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Verkoop complex 052 Overdamstraat De gemeente Hulst heeft voor een gedeelte van de binnenstad van Hulst een nieuw stedenbouwkundig plan laten opstellen. Daarbinnen valt het door Woonstichting Hulst in 1990 gebouwde complex 052 – 10 appartementen Overdamstraat. Na onderhandeling is besloten om dit complex aan de gemeente Hulst te verkopen om de gewenste ontwikkelingen niet te dwarsbomen. Per eind 2010 is het complex juridisch eigendom van de gemeente Hulst, Woonstichting Hulst zal de komende tijd de verhuuractiviteiten van dit complex voortzetten.</p> <p>Verkoopprocedure Er wordt van alle koopwoningen door een onafhankelijk taxatiebureau een taxatie gemaakt. De definitieve verkoop geschiedt tegen taxatiewaarde. Er worden geen speciale verkoopconstructies aangeboden. In 2010 is het voornemen gemaakt om te oriënteren op het aanbieden van koopvarianten met bijvoorbeeld een prijsreductie en een terugkoopgarantie, die de verkoop van het aantal woningen zouden kunnen verhogen, teneinde meer inkomsten te genereren.</p>	Verkoop bestaand bezit	2010	2011	2012	2013	Eengezinswoningen / grondgebonden	15	8	1	0	Meergezinswoningen	0	0	2	0	Totaal aantal woningen verkocht	15	8	3	0	
Verkoop bestaand bezit	2010	2011	2012	2013																			
Eengezinswoningen / grondgebonden	15	8	1	0																			
Meergezinswoningen	0	0	2	0																			
Totaal aantal woningen verkocht	15	8	3	0																			

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
5. Kwaliteit wijken en buurten			8
5.1 Leefbaarheid			7
	<p>Beleidsplan 2005-2012: In samenwerking en in overleg met bewonersraad, gemeente ne wijkagent bewaken dat wijken leefbaar blijven. Het bewaken van onderhoud aan tuinen en erfafscheidingen door de opzichter behoort ook tot het bijdragen aan de leefbaarheid.</p> <p>Beleidsplan 2012-2016: Bij bestaande woningen is voor zover mogelijk getracht het gevoel van veiligheid te verbeteren. Voor etagewoningen houdt dat in het afsluiten van galerijen, het aanbrengen van een intercominstallatie en eventueel het plaatsen van hekken. Bij vervanging zijn in deuren en kozijnen maatregelen getroffen ter voorkoming van inbraak. In complex zoutestraat</p> <p>Woonstichting Hulst streeft naar wijken die leefbaar blijven. Daarnaast wordt geprobeerd om verpaupering van straten tegen te gaan. Om een schone woonomgeving te handhaven wordt overlast door verwaarloosde tuinen direct aangepakt. Bij</p>	<p>Leefbaarheid Bestaande woningen Bij bestaande woningen wordt voor zover mogelijk getracht het gevoel van veiligheid te verbeteren. Voor etagewoningen houdt dat in het afsluiten van galerijen, het aanbrengen van een intercominstallatie en eventueel het plaatsen van hekken. Bij vervanging worden in deuren en kozijnen maatregelen getroffen ter voorkoming van inbraak. Met de gemeente wordt overleg gevoerd inzake het onderhoud van het openbaar groen in de onmiddellijke nabijheid van het woningbestand. Door de opzichter wordt gecontroleerd of huurders hun woning en de bijbehorende tuinen en heggen naar behoren onderhouden. Indien dit niet het geval is wordt de betreffende huurder verzocht de tuin in een acceptabele staat van onderhoud te brengen. Bij in gebreke blijven van de huurder wordt soms besloten de tuin door derden te laten opknappen. Indien de buurt of de woning bevuild wordt met graffiti, wordt dit door Woonstichting Hulst verwijderd. Tevens wordt door de opzichter gelet op het vrijhouden van brandgangen. Op dergelijke plaatsen wordt regelmatig (grof) vuil geplaatst voor een volgende ophaaldienst. Voor zover aanwezig vindt regelmatig overleg plaats met een wijkraad. Dergelijke overlegstructuren leveren meestal direct concreet inzicht op in de problematiek. Een gerichte aanpak is vervolgens effectief mogelijk.</p> <p>Onderzoek klanttevredenheid USP Marketing Consultancy bv uit Rotterdam heeft in opdracht van Woonstichting Hulst in 2012 een tevredenheidsonderzoek uitgevoerd onder alle huurders van Woonstichting Hulst. De bewonersscan is door 20% van de benaderde respondenten beantwoord. Woonstichting Hulst scoort in de totaalbeoordeling op de aspecten woning, dienstverlening en buurt & leefbaarheid hoger dan de landelijke cijfers. De tevredenheid over de woning bedraagt een 7,6 (landelijk 7,4), de tevredenheid over de dienstverlening 7,6 (landelijk 7,3) en tevredenheid buurt & leefbaarheid 7,9 (landelijk 7,4). Bij de dienstverlening waren onze klanten minder tevreden over afhandeling klacht en overlastmelding. De voorzieningen jongeren, diversiteit winkelaanbod en aantal winkels waren zaken die minder scoorden bij de buurt en leefbaarheid. Woonstichting Hulst probeert deze minder scorende onderdelen op te pakken. De netheid van de trappenhuizen zal door inspectie en te nemen maatregelen moeten verbeteren. De bergruimte buiten de woning is helaas niet in alle gevallen te verbeteren. Wel zal Woonstichting Hulst hier bij nieuwbouw zo veel als mogelijk rekening mee houden. Om de gehorigheid van de woningen te verbeteren dient Woonstichting Hulst eerst te achterhalen welke woningen dit betreft, voordat het mogelijk is hier passende oplossingen toe te passen.</p>	

	constatering worden huurders direct op hun verantwoordelijkheden gewezen		
5.2 Wijk- en buurtbeheer			8
<p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 Er wordt elk jaar een budget ter beschikking gesteld voor leefbaarheidsinitiatieven van huurders en vertegenwoordigende organen van wijken en kernen. Voor 1 januari 2008 zullen de corporaties bekend maken hoe en onder welke voorwaarden een beroep kan worden gedaan op de budgetten.</p> <p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 De corporatie spreekt af te zullen bijdragen aan initiatieven die het 'zelforganiserend vermogen' van bewoners aanspreken en versterken. Het criterium voor deelname is dat het desbetreffende burgerinitiatief in de woonkern of wijk aantoonbaar kan rekenen op voldoende draagvlak. Actieve bewonersgroepen binnen wijken en dorpen kunnen aankloppen bij de gemeente. De rol van partijen in dit proces is er één van 'op weg helpen', 'model aandragen' en 'faciliteren en ondersteunen'.</p>	<p>Beleidsplan 2012-2016: Faciliteren van eigen leefbaarheidsfonds met € 40.000 jaarlijks</p>	<p>Leefbaarheidsfonds Aanvragen kunnen worden gedaan in het kader van het organiseren van evenementen in wijken en buurten in Hulst. Dit kan zijn ter verbetering van de sociale samenhang in een buurt of ter verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. De activiteiten moeten aanwijsbare positieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid van de wijk of de kern Hulst. Het fonds geldt niet voor aanvragers die gebruik kunnen maken van andere reguliere subsidiegevers. Groepen van inwoners van de kern Hulst die zich inzetten voor de jeugd en/of activiteiten op het terrein van sport, spel, ontspanning en cultuur kunnen een beroep doen op het leefbaarheidsfonds.</p> <p>Woonstichting Hulst stelt jaarlijks € 40.000 ter beschikking. Het fonds start met ingang van 2008, maar stopt in het jaar dat volgens de begroting de exploitatie negatief wordt, of zoveel eerder als blijkt dat er geen beroep op wordt gedaan. Via het leefbaarheidsfonds vindt er op beperkte schaal ook lokale sponsoring plaats. De financiële omvang hiervan is beperkt. De mogelijkheid om een beroep te doen op dit leefbaarheidsfonds wordt gepubliceerd op de website van Woonstichting Hulst. Tevens wordt het toegestuurd aan klanten, de Bewonersraad en aan andere belanghouders.</p> <p>In het verslagjaar 2010, 2011, 2012, 2013 is respectievelijk voor een bedrag van € 37.098, € 41.855, € 45.385 en € 50.005 uitgegeven in het kader van deze regeling. In dit bedrag is een bijdrage opgenomen van € 15.000 die uitbetaald is om de welzijnsactiviteiten in het woon-zorgcomplex de Blaauwe Hoeve financieel te ondersteunen. Door het wegvallen van de subsidiëring vanuit de AWBZ voor de zorgverlenende instantie is besloten om vanaf 2009 structureel vanuit het Leefbaarheidsfonds jaarlijks een bijdrage te verstrekken van € 15.000 om deze voorzieningen voor klanten die in de zorgwoningen wonen, in stand te blijven houden. Tevens is in 2013 een bijdrage van € 7.500 verstrekt aan het project buurtbemiddeling en worden leerlingen van de praktijkschool Hulst via een project geleerd wat wonen inhoudt. Woonstichting Hulst stelt hiervoor via het leefbaarheidsfonds een woning beschikbaar.</p>	
<p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 De corporatie spreekt af haar medewerking te verlenen aan het verbreden van de kernteams Wonen, Welzijn en Zorg naar andere sectoren en het uitbouwen van de signaalfunctie van deze</p>	<p>Beleidsplan 2012-2016: Om tevreden huurders te houden en ontevreden huurders te voorkomen, dient ook de woonomgeving in orde te zijn. Dit betekent dat meldingen van overlast</p>	<p>Relatie met de gemeente Gemeente en corporatie hebben beide verantwoordelijkheden op het terrein van de sociale volkshuisvesting. Samen met Woongood Zeeuws-Vlaanderen wordt vier maal per jaar overleg gevoerd met de betrokken wethouder. Tevens wordt over specifieke onderwerpen overleg gevoerd op ambtelijk en bestuurlijk niveau.</p> <p>In het Netwerk Probleem Situaties Hulst heeft Woonstichting Hulst zitting samen met maatschappelijke organisaties zoals MEE Zeeland, AMW, Stichting Zorgzaam, collega-corporatie Woongood Zeeuws-Vlaanderen, Regionale Politie, Emergis, GGD,</p>	

<p>kernteams. Doel is dat vanuit de bestaande netwerken zicht ontstaat op kwetsbare bewoners in de gemeente en deze menesen een zo adequaat mogelijk aanbod van hulp- en dienstverlening te bieden.</p> <p>Prestatieovereenkomst 2007-2011 Partijen stellen elkaar altijd op de hoogte van hun beheeractiviteiten in de woonomgeving en aan de woningen om een optimale afstemming tot stand te brengen tussen elkaars activiteiten. Het gaat vooral om onderhouds-, sloop en nieuwbouwwerkzaamheden. Partijen spreken af om hierover afspraken te maken en monitoren of deze informatie-uitwisseling goed functioneert.</p>	<p>worden vastgelegd en gevolgd. Een oplossing wordt eventueel met maatschappelijke partners gezocht. Daarom neemt Woonstichting Hulst deel aan het Netwerk Probleem Situaties (NPS). Tevens levert zij een bijdrage aan het project buurtbemiddeling.</p>	<p>Gemeente Hulst, RGC Zeeland, Stichting Welzijn Hulst, Zeeuwse Gronden, Centrum voor Jeugd en Gezin, TrageL Zorg en Leger des Heils. In het maandelijks overleg worden situaties behandeld en doorgegeven teneinde dreigende problemen te voorkomen.</p>	
<p>5.3 Aanpak overlast</p>			<p>8</p>
<p>Afspraak gemeente: Hennepconvenant en convenant Houdgreep wiet en handel verdovende middelen</p>	<p>Beleidsplan 2005-2012 en beleidsplan 2012-2016: Aankopen panden, ter voorkoming van verder verpaupering van bepaalde straten in de binnenstad</p>	<p>Woonstichting Hulst heeft stadsvernieuwing aangepakt d.m.v. sanering van slechte locaties in Hulst zoals Houtenkwartier, van der Maelstedeweg, Tuinstraat, Kreupelstraat</p> <p>Volkshuisvestingsverslag Convenant Ontmanteld In de provincie Zeeland is het zogenaamde Convenant Ontmanteld afgesloten tussen gemeentes, politie, openbaar ministerie, Delta Nuts en woningbouwcorporaties. In dit convenant wordt beschreven hoe de participanten omgaan met de problematiek van hennepsteelt en de handel daarin, die plaatsvindt in sociale huurwoningen. Het doel van de samenwerking is het nemen van maatregelen teneinde gevaarlijke en criminele activiteiten met betrekking tot hennepkwekerijen te voorkomen en te bestrijden en daarnaast het woon- en leefklimaat te beschermen.</p> <p>Maatschappelijke opvang Sociaal Pension Hulst Dit is een organisatie die valt onder Emergis. MO Sociaal Pension Hulst ondersteunt en begeleidt klanten, die een woning huren van Woonstichting Hulst. Aan deze doelgroep zijn totaal 15 woningen verhuurd. Tevens wordt een woning gehuurd die wordt gebruikt als kantoor en ontmoetingscentrum.</p> <p>Onderzoek klanttevredenheid USP Marketing Consultancy bv uit Rotterdam heeft in opdracht van Woonstichting Hulst in 2012 een tevredenheidsonderzoek uitgevoerd onder alle huurders van Woonstichting Hulst. Woonstichting Hulst zal bijzondere aandacht schenken aan de afhandeling klachten en overlastmeldingen. Maatregelen hiertoe worden in de organisatie uitgezet. Voor wat betreft de aandachtspunten voor buurt en leefbaarheid behoren de aandachtspunten in eerste instantie niet tot de taken van Woonstichting Hulst. Deze worden dan ook onder de aandacht gebracht van de gemeente Hulst.</p>	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
6. Overige / andere prestaties			-
Prestatieovereenkomst: Gemeente en corporaties zullen gezamenlijk zorgdragen voor een adequate uitvoering van deze overeenkomst	-	Efficiënte werkwijze met 6,4 FTE wordt aan alle verplichtingen tijdig voldaan	-