



Raamovereenkomst prestatieafspraken Gemeente Hulst 2024 tot en met 2028



Bewonersraad Woonstichting Hulst

**Gemeente Hulst
Woongood Zeeuws-Vlaanderen
Huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen
Woonstichting Hulst
Huurdersorganisatie Bewonersraad Woonstichting Hulst**

Versie ter
ondertekening

Over deze prestatieafspraken

De gemeente Hulst, Woongood Zeeuws-Vlaanderen, Woonstichting Hulst, de huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen en de Bewonersraad Woonstichting Hulst werken met elkaar samen om de bewoners van de gemeente Hulst goed van dienst te kunnen zijn. Jaarlijks maken zij afspraken met elkaar over de opgaven in de woningmarkt en het woonbeleid. Daarin bespreken zij met elkaar wat er nodig is en wie welke inzet levert.

De Prestatieafspraken Hulst 2024-2028 bestaan uit de volgende thema's:

1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

2: Duurzaamheid

3: Maatschappelijke opgaven; wonen en zorg

4: Vitale en leefbare wijken

5. Organisatie en samenwerking

In de prestatieafspraken staan de ambities en de hoofdlijnen tot en met 2028. Bijgaand is een uitvoeringsagenda 2024-2025 toegevoegd waarin de concrete activiteiten en werkzaamheden staan vermeld die voortvloeien uit de raamovereenkomst 2024 tot en met 2028. Voor 1 april sturen corporaties een uitnodigingsbrief naar de gemeente Hulst en de huurdersorganisaties om prestatieafspraken te evalueren en de uitvoeringsagenda voor het opvolgende jaar te actualiseren. Deze werkwijze vervangt het uitbrengen van een bod door de corporaties.

Samenwerken aan de uitvoering

De prestatieafspraken zijn via een gezamenlijk maakproces tot stand gekomen en dat was een andere insteek dan voorgaande jaren. Met een brede afvaardiging van medewerkers van betrokken organisaties hebben we de alledaagse werkwijze van buiten naar binnen gehaald en gekeken wat nodig is in de gemeente Hulst. Dit willen we voortzetten in de wijze waarop we met elkaar samenwerken en overleggen de komende jaren en in de manier waarop we de uitvoering van deze afspraken organiseren.

1 – Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Dit zien we

We zien de wachttijd voor sociale huurwoningen oplopen onder andere door de instroom van bijzondere doelgroepen en statushouders. Er ligt druk op de goedkope voorraad. De doorstroming stagneert, jongeren stromen moeilijk in en ouderen stromen moeilijk door. Zorgpartijen centraliseren zorg in de grote kernen vanwege efficiency. Ouderen willen graag in de eigen kern blijven wonen. Vraag en aanbod sluiten hier niet goed op elkaar aan. Naast behoefte aan sociale woningen is er ook behoefte aan middenhuur. We zien een disbalans in kernen en voorzieningen die onder druk staan. Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen.

Ons ideaalbeeld

Er is een passende en betaalbare woning voor iedereen, in elke kern van ons werkgebied. We zijn voldoende flexibel om bijzondere doelgroepen te kunnen huisvesten.

Hier willen we eind 2028 staan

Er is meer diversiteit in wijken, waarbij we aandacht hebben voor alle kernen.

- We zijn passender maatwerk gaan leveren om mensen te kunnen huisvesten. In woningen, huurprijs, contractvormen.
- Via bewuste toewijzing kunnen we beter sturen op de samenstelling van wijken en buurten en zijn partijen afhankelijk van vraag en aanbod.
- Een flexibele schil heeft bijgedragen aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- We hebben een doorstroomaanpak die werkt.
- We zijn beter gaan samenwerken om tot geschikte woonoplossingen te komen.
- We hebben een woonprogramma per kern afgestemd. Daarin heeft ook de middenhuur een plek gekregen.
- We denken in woonlasten voor de bewoner.
- We hebben samen inzicht in de wachttijden per doelgroep en de stuurknoppen waar we aan kunnen draaien.

1.1 Beschikbaarheid

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Omvang sociale voorraad groeit mee	1.1.1	De sociale voorraad groeit in de periode 2024-2028 verhoudingsgewijs mee met de omvang van de totale woningvoorraad in de gemeente Hulst. Om te kunnen blijven voldoen aan de vraag blijven we mogelijkheden zoeken om in de veranderende behoefte te kunnen blijven voorzien. Zowel kwantitatief als kwalitatief. Insteek is dat sloop van woningen niet ten koste gaat van de bouwtitels. Corporaties maken met de gemeente afspraken over gronden die door sloop vrij	Corporaties Gemeente

		<p>komen. Waar we willen uitbreiden in aantal sociale huurwoningen spant de gemeente zich in om te voorzien in voldoende geschikte, betaalbare bouwpercelen.</p> <p>Gemeente en corporaties zijn structureel in overleg met elkaar over de realisatie voor plannen van sociale woningbouw in de gemeente Hulst.</p>	
Gezamenlijk inzicht in ontwikkelingen woningmarkt	1.1.2	Via data-analyse en verhuurrapportages volgen partijen samen de ontwikkelingen in de woningmarkt en de wachttijden van verschillende groepen woningzoekenden.	Corporaties
	1.1.3	Partijen houden elkaar op de hoogte van onderzoek naar woningbouwbehoeften en participeren zo mogelijk in nieuw onderzoek.	Gemeente en corporaties
In samenhang sturen op gebiedsontwikkeling	1.1.4	Partijen bespreken minimaal twee keer per jaar (en zo vaak als nodig) in een 'bouwtafel' met elkaar hun plannen (voor transformatie, herstructurering, nieuwbouw, flexwoningen, aankopen en verkopen) voor de komende tien jaar en komen tot een woonprogramma per kern. Doel hiervan is gebiedsontwikkeling meer in samenhang vorm te geven en de behoeften op elkaar af te stemmen. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Transformatie van leegstaand (cultureel) erfgoed komt hierbij ook aan bod.	Gemeente en corporaties
Nieuwbouw	1.1.5	<p>Bij plannen voor nieuwbouw realiseert Woongoed Zeeuws-Vlaanderen nultredenwoningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Dat zijn multifunctionele woningen. Daar waar kansen zijn voor jongeren en ouderen bouwen ze voor deze doelgroep.</p> <p>Woonstichting Hulst realiseert nultredenwoningen als daar behoefte voor is. Daarnaast realiseert zij ook andere woningtypologieën.</p> <p>Planning en uitvoering wordt gerapporteerd in de 'bouwtafel'.</p>	Corporaties
	1.1.6	Partijen bespreken hoe zij meer snelheid kunnen krijgen in realisatie van nieuwbouw.	Gemeente
Beschikbare woningen voor jongeren onder de 23 jaar	1.1.7	De corporaties geven inzicht in de vraag naar en het aanbod van woningen in het goedkope segment ten behoeve van jongeren.	Corporaties
Beschikbare woningen voor starters op de woningmarkt	1.1.8	Om starters op de woningmarkt een kans te geven krijgen zij voorrang bij verkoop van sociale huurwoningen en geven de corporaties inzicht in de vraag naar sociale huurwoningen en het aantal verhuringen aan deze doelgroep. Partijen bekijken jaarlijks op basis van ervaringen of aanpassingen in dit beleid nodig zijn.	Corporaties

Verkennen kansen voor middenhuur	1.1.9	Partijen brengen de behoefte aan woningen voor middeninkomens in kaart en bespreken in de 'bouwtafel' de kansen om daaraan te kunnen bijdragen. Voor de corporaties ligt de prioriteit bij de sociale voorraad.	Gemeente
Inzet op doorstroming, een wooncarrière in de eigen kern.	1.1.10	Partijen maken zich samen sterk om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen. Onderdeel hiervan is: <ul style="list-style-type: none"> • Inzet van een doorstroommakelaar die aanjaagt en met mensen in gesprek gaat. • Creëren van voldoende passend aanbod • Afstemming tussen gemeente, corporaties, Hulst voor Elkaar • Actief delen van signalen over ouderen die willen verhuizen • Hierbij ook doorstroming van particulieren naar mogelijke sociale verhuur meenemen. • Hoe helpen we bewoners fysiek met verhuizen 	Corporaties en gemeente
Tijdelijke huisvesting/ Flexwoningen	1.1.11	Tijdelijke woningen kunnen een oplossing zijn voor groepen die per direct een woning nodig hebben. De gemeente Hulst geeft aan hoe groot de komende jaren de behoefte aan deze woningen is. Corporaties, gemeente en derde partijen realiseren deze tijdelijke huisvesting, in de vorm van tijdelijke woningen en/of tijdelijke contracten. Partijen bekijken of grote panden en beschikbare grond kunnen worden benut voor flexwoningen. Bij het concreter worden van een project bespreken partijen voor welke groep die snel een woonruimte nodig heeft de flexwoning geschikt is.	Corporaties en gemeente
Vrije toewijzingsruimte	1.1.12	De wettelijk mogelijke vrije toewijzingsruimte van corporaties is per 1 januari 2022 aangepast naar maximaal 15%, zodat de corporaties meer ruimte krijgen om maatwerk bij toewijzing in wijken/kernen toe te passen en/of doorstroming uit de goedkope sociale huur te ondersteunen. Partijen sturen op een vrije toewijzingsruimte van maximaal 15% in 2024 en bekijken jaarlijks samen hoe de toewijzing uitpakt en of bijstelling van dit percentage nodig is.	Corporaties
Particuliere voorraad	1.1.13	Corporaties denken met de gemeente mee over kansen in de aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad. In de bouwtafel (afspraken 1.1.3.) rondom gebiedsontwikkeling krijgt dit een plek.	Gemeente en corporaties

Toewijzing aan reguliere en niet-reguliere woningzoekenden	1.1.14	We maken ons samen sterk voor een goede balans in de huisvesting. Daarbij sturen we op de kant van de reguliere woningzoekenden en op de kant van de niet-reguliere woningzoekenden. Om verdringing te voorkomen houden partijen van het vrijkomend aanbod minimaal 80% beschikbaar voor regulier woningzoekenden (inclusief herstructureringsurgente) op portefeuilleniveau en gemeenteniveau.	Corporaties
---	--------	---	-------------

1.2 Betaalbaarheid

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Huurbeleid	1.2.1	De corporaties hanteren een huurbeleid waarbij betaalbare woonlasten het uitgangspunt (huur + energielasten vanuit de energieprestatie van de woning + gemeentelijke lasten) is. Voor de jaarlijkse huurverhoging gelden de wettelijke kaders die de minister in de jaarlijkse MG-circulaire presenteert. Hoe de jaarlijkse huurverhoging daadwerkelijk wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen de corporatie en haar eigen huurdersorganisatie. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.	Corporaties
Energiearmoede	1.2.2	Bewoners van de gemeente Hulst maken we bewust hoe ze energie kunnen besparen. Corporaties en gemeente werken samen om de bewustwording te vergroten. Kansen om daarin samen op te trekken worden benut.	Corporaties en gemeente
Aanpak schuldenproblematiek	1.2.3	Er is een gezamenlijke aanpak van schuldenproblematiek en we hebben een convenant schuldenproblematiek met daarin afspraken over vroegsignalering. Partijen monitoren jaarlijks de effecten van deze aanpak. Partijen delen met elkaar hun inspanningen op het gebied van betaalbaarheid en betaalrisico's. Het aantal uithuiszettingen vanwege huurschuld is beperkt.	Corporaties en gemeente

2 – Duurzaamheid

Dit zien we

De gemeente Hulst heeft een Transitie Visie Warmte opgesteld. Dit wordt vertaald in wijkuitvoeringsplannen. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Woonstichting Hulst zijn hun bestaande woningen bloksgewijs aan het verduurzamen. Waar dat kan kiezen ze daarbij voor een gasloze oplossing. De voorraad kan elektrisch ('all electric') worden verduurzaamd. Congestie op het elektriciteitsnet is daarbij een belemmerende factor. Er is behoefte om nauwer samen op te trekken en elkaar eerder te vinden in de samenwerking rondom duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit. Dit geldt ook voor het bevorderen van de bewustwording van bewoners in de gemeente Hulst.

Ons ideaalbeeld

We hebben een energieneutrale woningvoorraad in 2050. We verminderen de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast en hittestress, in de woningvoorraad en de openbare ruimte. In 2050 bouwen, slopen en onderhouden we woningen volledig circulair.

Hier willen we begin 2028 staan

Verduurzaming: samen snelheid ontwikkelen in de warmtetransitie

- Vanaf 2026 - 2030 maakt gemeente Hulst concrete uitvoeringsplannen voor het binnen 8-10 jaar aardgasvrij maken van minimaal de helft van de wijken/kernen. De gemeente Hulst stelt uiterlijk 31 december 2026 een warmteprogramma op, als opvolger van de transitievisie warmte. Daarin staat welke wijk op welk moment en op welke wijze aan de beurt is.
- We kennen elkaars plannen en wisselen data uit over onze projecten en die van de nutspartijen.
- Huurders en particulieren worden geïnformeerd en zijn zich bewust van de impact van hun energiegedrag op de energielasten en nemen maatregelen om hun energiegebruik te beperken.
- De gemeente spant zich in voor het stimuleren van de verduurzaming van particuliere woningen.

Klimaatadaptatie; klein beginnen en voortvarend op gang komen

- Bij aanpassingen en nieuwbouw bekijken corporaties en gemeente waar het knelt op de 'klimaatadaptatie-labelkaart'. Daarin staan afspraken tussen de Zeeuwse gemeenten hoe in te spelen op klimaatontwikkeling.
- Bij nieuwbouw en herstructurering heeft de klimaatadaptatiestrategie een plek in de planvorming.
- We komen tot een aanpak om bewoners, inclusief particulieren, bewust te maken om hun tuinen klimaat adaptief te maken.

Circulariteit; verkennen van mogelijkheden en doorpakken waar mogelijk

- Gezamenlijk hebben we een duidelijk beeld van de kansen van circulair bouwen, slopen en onderhouden en hebben daarin de eerste stappen gezet.

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Warmteplannen per wijk	2.1	De gemeente stelt in overleg met de corporaties wijkuitvoeringsplannen op. Eind 2026 is bekend welke wijken, wanneer en op welke manier worden aangepakt.	Gemeente
	2.2	Gemeente, corporaties en netbeheerders wisselen hun projectplanningen uit en stemmen die op elkaar af.	Gemeente en corporaties
	2.3	Bij de uitvoering van de wijkuitvoeringsplannen trekken gemeente en corporaties samen op. We maken de opgaven concreet in aantallen, planning en de gekozen oplossing van de warmtetransitie.	Gemeente en corporaties
Aanpakken slechte energielabels	2.4	In 2028 hebben de corporaties geen woningen meer met een E, F of G energielabel. Tevens streven corporaties ernaar om in 2028 ook geen woningen met een D energielabel meer te hebben. We gaan hierbij uit van de labelmethodiek per 1-1-2024.	Corporaties
Delen van data	2.5	Partijen delen hun gegevens over woningen en de energieprestatie daarvan.	Corporaties
Klimaatadaptatie-strategie	2.6	Bij nieuwbouw, herstructurering en renovatie geven corporaties aan welke klimaatadaptieve maatregelen mogelijk zijn binnen de financiële ruimte die zij hebben en de betaalbaarheid van het project voor de huurder. De gemeente geeft via de klimaatatlas aan welke klimaatadaptieve maatregelen nodig zijn. De inzet op klimaatadaptatie, biodiversiteit en flora en fauna wordt neergezet in de bouwtafel rondom gebiedsontwikkeling. Daarbij bepalen partijen ook of bij grotere ingrepen de maatregelen in wijkuitvoeringsplannen slim 'ritsen' mogelijk is.	Gemeente en corporaties
Bewustwordingscampagne	2.7	Middels campagnes en bijvoorbeeld inzet van de Energiebank wordt ingezet op bewustwording van huurders en particulieren, over energieverbruik, -besparing en groen in de tuin.	Gemeente en corporaties
Circulariteit	2.8	Gemeente en corporaties verkennen gezamenlijk de kansen van circulair bouwen, slopen en onderhouden, en zetten daarin de eerste stappen.	Gemeente en corporaties

3 – Maatschappelijke opgaven; wonen en zorg

Dit zien we

Langer thuis wonen in vertrouwde omgeving

Het aandeel ouderen onder inwoners neemt toe. Tevens neemt de levensverwachting van deze groep toe. Mensen willen zo lang mogelijk in hun huidige huis blijven wonen of worden daartoe gedwongen. Ze willen in de kern blijven wonen waar ze nu ook wonen. Dit geeft druk op de zorg. De behoefte staat haaks op het terugtrekken van zorg uit kleinere kernen en concentratie van zorg in grotere kernen. Financiering van zorg en het tekort aan zorgpersoneel zijn hier debet aan. Woningen sluiten niet aan bij de behoefte om langer thuis te wonen en zorg in huis mogelijk te maken. Nultredenwoningen zijn er niet overal genoeg en ouderen wonen in woningen die niet passen bij hun levensfase. Doorstroming naar een geschikte woning is beperkt.

Huisvesting van kwetsbare groepen

Het aantal mensen die met urgentie of spoed een woning nodig hebben neemt toe. Mede hierdoor neemt de wachtlijst toe. Er ontstaat verdringing van reguliere woningzoekenden door mensen met voorrang. Sommige bewoners vallen tussen de wal en het schip, door bijvoorbeeld een scheiding of huiselijk geweld. Daarvoor zijn op dit moment geen woningen beschikbaar. Sommige bewoners zijn niet te bereiken en weigeren zorg. Er is aandacht voor vroegsignalering van problemen. Elke partij doet dat vanuit zijn eigen agenda. Een goede overlegstructuur en afstemming blijft/is nodig tussen corporaties, gemeente, zorg en welzijn.

Ons ideaalbeeld

Er is een geschikte woning voor iedereen, er is geen grote druk op huisvesting en een goede balans in bewoners in wijken. Mensen wonen met plezier in een kern, voelen zich daar thuis en kunnen daar zorgeloos oud worden. Er is een match tussen bewoner, woning en omgeving. We weten wat mensen nodig hebben en er is een nauwe samenwerking tussen gemeente, corporaties, zorg en welzijn en bewoners.

Hier willen we eind 2028 staan

Langer thuis wonen in vertrouwde omgeving

- We hebben een ruimer aanbod aan nultredenwoningen gerealiseerd.
- We ondersteunen kleinschalige woonvormen zoals hofjes in combinatie met zorg in kleinere kernen. We waken ervoor dat zwaardere zorg gegarandeerd blijft in grotere kernen.
- Gemeente, corporaties en zorgpartijen hebben inzicht in wie wil doorstromen en zetten zich daar actief op in.
- We houden de ontmoetingsruimten in stand. Activiteiten vinden daarin plaats die aansluiten bij de behoeften van bewoners in het kader van welzijn en eenzaamheidsbestrijding.
- Gemeente, corporaties en zorg hebben met elkaar een aantal langjarige afspraken opgesteld over hoe zorgeloos oud te worden in de kernen.

Huisvesting van kwetsbare groepen waaronder “Weer Thuis”

- We evalueren stelselmatig het convenant “Weer Thuis”.
- Kwetsbare groepen hebben kwalitatief passende huisvesting.
- Er zijn een aantal flexwoningen gerealiseerd. Daarmee hebben we de wachttijd weten te verkorten.
- Er is een laagdrempelige samenwerking en overlegstructuur tussen gemeente, corporaties, zorg en welzijn.
- De Woonzorgvisie is in 2027 in het Volkshuisvestingsprogramma verwerkt.

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Nultreden woningen	3.1	Het aantal nultredenwoningen is uitgebreid.	Corporaties
Samenwerking met zorg	3.2	Partijen bespreken of de samenwerking tussen gemeente, corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties verstevigd kan worden op bestuurlijk en op operationeel niveau. Het is wenselijk om een ambtelijke overleg (‘zorgtafel’) op te richten. Daarin bespreken partijen wat de behoeften en kansen per kern zijn. Het doel is duidelijk te krijgen hoe we met elkaar zorg regelen om zorg te houden. Partijen stemmen met elkaar af hoe overleggen efficiënt ingeregeld kunnen worden.	Gemeente
Kleinschalige woonvormen	3.3	Vanuit de zorgtafel de behoefte bepalen aan kleinschalige woonvormen in combinatie met zorg in een gezonde leefomgeving en zonodig realiseren.	Gemeente en corporaties
Continueren en versterken van ‘Weer Thuis’	3.4	Het project ‘Weer Thuis’ continueren we. Partijen leveren met elkaar een extra inspanning om de begeleiding voor de cliënt/huurder zo optimaal mogelijk te organiseren. Streven is om een structureel overleg te hebben waarin vroegsignalering een plaats krijgt. Het doel is dat cliënten een volwaardige plek in de maatschappij krijgen (match tussen bewoner, woning en wijk/kern).	Gemeente
Inzetten op preventieve maatregelen van gezondheid	3.5	Zorgpreventie krijgt een plek in de planvorming van gebiedsontwikkeling. Een gezonde buitenruimte en woning draagt er toe bij dat mensen langer zelfstandig wonen, gezonder zijn en minder beroep doen op zorg. Dit krijgt een plek in de bouwtafel.	Gemeente
Doorstroming	3.6	Gemeente, corporaties en zorgpartijen hebben inzicht in wie wil doorstromen en zetten zich daar actief op in (1.1.10).	Corporaties

Bewoners activeren	3.7	Corporaties, gemeente, huurdersorganisaties en Hulst voor Elkaar onderzoeken met elkaar de behoefte aan welzijn en eenzaamheidsbestrijding. Ze maken een plan van aanpak voor het behoud van ontmoetingsruimten en de activiteiten die daar gehouden moeten worden.	Gemeente en Huurdersorganisaties
Aandachtsgroepen	3.8	De Woonzorgvisie wordt verwerkt in het volkshuisvestingsprogramma. Partijen benoemen met elkaar alle aandachtsgroepen. Stellen de omvang en behoefte (woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte) vast. Bepalen de spreiding en randvoorwaarden voor zorg en ondersteuning en de opgave.	Gemeente

4 – Vitale en leefbare wijken

Dit zien we

De leefbaarheid in kernen staat onder druk. Jeugd trekt weg. Ouderen willen in hun woonkern oud worden maar moeten noodgedwongen verhuizen als ze zwaardere zorg nodig hebben of vinden geen passende woning. Tevens is er een terugloop van (sport)voorzieningen. Het aantal vrijwilligers in het verenigingsleven loopt terug. Veel mensen hebben niet de daadkracht of het vermogen om dit weer op te bouwen. Er is een instroom en concentratie van bewoners met een rugzakje in de wijken en kernen. Mensen blijven onder de radar door het weigeren van zorg. Bewoners worden individueler en verharder waardoor ook het gevoel van saamhorigheid verdwijnt. Leegstand van cultureel erfgoed neemt toe. We missen kansen in gebiedsontwikkeling. Het is nodig om het fysieke en sociale domein meer te koppelen en intensiever samen op te trekken.

Dit is ons ideaalbeeld

Er zijn actieve gemeenschappen van buurtbewoners. Mensen kennen elkaar, voelen zich thuis, zijn saamhorig en zetten zich in voor het plezierig wonen in hun wijk of kern.

Hier willen we eind 2028 staan

We doen meer voor mensen

- We hebben een duidelijk plan per kern/wijk hoe we de leefbaarheid kunnen verbeteren.
- Bewonersinitiatieven hebben de ruimte gekregen en zijn tot bloei gekomen.
- Initiatieven zijn opgestart om starters en ouderen een prettige en passende woonplek te bieden in hun kern.
- Gemeente en corporatie hebben een goede samenwerking bij herstructureringsprojecten. Openbare ruimte en woningen worden in samenhang aangepakt. Planningen worden afgestemd.
- We hebben een slag gemaakt in de groene uitstraling van wijken kernen en tuinen en daarin alle bewoners meegekregen.
- We hebben meer contact in de wijken. De vertrouwde gezichten vanuit gemeente en maatschappelijke organisaties zijn op vaste momenten in de wijk.
- De mogelijkheid om op wat dwingendere manier passende zorg/hulp te bieden is verruimd. Daarvoor zijn goede afspraken gemaakt met de zorginstellingen in de gemeente Hulst;

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Kern-/wijkplannen	4.1	Partijen ontwikkelen met elkaar en andere maatschappelijke partners kern-/wijkplannen voor alle kernen in de gemeente Hulst. Daarbij participeren de bewoners uit de kern/wijk. Doel is om een integraal plan te hebben waarmee de leefbaarheid kan worden verbeterd en waar de opgaven voor partijen duidelijk zijn.	Gemeente

Kernbinding	4.2	Starters willen een woning in de kern waar ze zijn opgegroeid. Ouderen willen zo lang mogelijk in hun kern blijven wonen. Initiatieven zijn opgestart om te zorgen voor passende huisvesting en voorzieningen/accommodaties om dit mogelijk te maken.	Gemeente
Zicht op leefbaarheid	4.3	Via bijvoorbeeld bewonersenquête's en openbare data, zoals veerkrachtkaarten volgen partijen de ontwikkeling van de leefbaarheid.	Gemeente en corporaties
Tuinen en groen	4.4	Partijen zetten de komende jaren meer in op tuinonderhoud van bewoners. Daarbij wordt verbinding gezocht met de klimaatadaptatiestrategie. Jaarlijks stemmen corporaties en gemeenten de aanpak tuinonderhoud voor huurders, eigenaren van koopwoningen en buitenruimten met elkaar af. Met duidelijke communicatie en laagdrempelige initiatieven willen partijen bewoners aanspreken en activeren.	Gemeente en corporaties
Omgevingskwaliteit	4.5	Bij nieuwbouw, groot onderhoud, verduurzamen of renoveren van woningen wordt ook de inrichting van de woonomgeving meegenomen. Dit is een logisch moment om ook de woonomgeving mee te nemen in de plannen. Zoals groen, parkeermogelijkheden, tuininrichting en ontmoetingsplekken waarmee klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en uitstraling van de wijk wordt verbeterd.	Corporaties en gemeente
Particulieren aanhaken bij onderhoud	4.6	Op plekken waar de corporaties groot onderhoud plegen, verduurzamen of renoveren bieden zij particuliere woningeigenaren de mogelijkheid om hierbij aan te haken.	Corporaties
Terugkoop van woningen	4.7	Corporaties zijn alert op het strategisch terugkopen van woningen, gelabeld in het strategisch voorraadbeleid, om een grotere invloed op de woonomgeving te kunnen hebben en behouden.	Corporaties
Diversiteit in de wijk	4.8	Corporaties hebben de plicht om aandachtsgroepen te huisvesten en woningen passend toe te wijzen. Dit leidt tot eenzijdige wijken. Wettelijk kan 7,5% vrij van inkomensgrenzen worden toegewezen. Door dit te verruimen kunnen corporaties meer divers toewijzen. In afspraak 1.1.12 is vastgelegd dat we dit verruimen naar 15%.	Corporaties
Contact in de wijk	4.9	Partijen organiseren met elkaar dat in wijken en kernen vaste aanspreekpunten aanwezig zijn, zoals de wijkbeheerders en de opzichters bij de corporaties. Partijen informeren elkaar hierover en sluiten indien nodig aan. Buurtbewoners weten waar ze met vragen terecht kunnen.	Gemeente en corporaties

	4.10	Onderhoudsdiensten, wijkbeheerders en opzichters komen bij bewoners achter de 'voordeur'; waardoor problemen eerder geconstateerd kunnen worden en zorg- en welzijnsorganisaties tijdig geïnformeerd worden. De lijnen tussen de organisaties zijn kort.	Corporaties
Woonfraude	4.11	Partijen trekken gezamenlijk op bij de bestrijding van woonfraude. Corporaties hebben een bewoningsplicht opgenomen in hun huurcontract.	Gemeente en corporaties

5 - Organisatie en samenwerking

In het maakproces van deze afspraken hebben we nauw samen opgetrokken en een impuls gegeven aan het versterken van de onderlinge verbindingen. Dat deden we met een brede groep partners en bewoners, waarmee we via werksessies, de alledaagse werkpraktijk van buiten naar binnen hebben gehaald. Dit willen we voortzetten in de wijze waarop we met elkaar samenwerken en overleggen de komende jaren en in de manier waarop we de uitvoering van deze afspraken organiseren.

Daarbij volgen we deze werkwijze:

- We zoeken elkaar actief op bij de uitvoering van deze afspraken, houden elkaar vast en ondersteunen elkaar.
- We zoeken steeds naar verbinding (horizontaal en verticaal) tussen verschillende organisatieniveaus; in de wijk, ondersteunend/beleidsmatig en bestuurlijk.
- We volgen de voortgang op onze doelen en de uitvoeringsagenda en bekijken steeds wat de noodzakelijke volgende stap is.
- We organiseren jaarlijks voor een of meerdere thema's in deze afspraken een ontmoeting met betrokkenen waarin we onze ervaringen en verhalen delen.

Op diverse thema's werken we samen met andere partijen. In de inhoudelijke thema-hoofdstukken verwijzen we daar naar.

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Trekker
Bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken	5.1	Minimaal tweemaal per jaar, in het voorjaar en het najaar, wordt naast het reguliere kwartaaloverleg een bestuurlijk overleg gepland tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties. Dat bestuurlijk overleg wordt benut voor het op hoofdlijn monitoren van de uitvoering van deze prestatieafspraken en het bespreken van eventuele knelpunten hierbij. In het voorjaarsoverleg wordt tevens terug gekeken op de in het voorgaande jaar behaalde prestaties. Indien wenselijk is aanvullend (bilateraal) bestuurlijk overleg mogelijk.	Gemeente
Ambtelijke Werkgroep over de prestatieafspraken	5.2	Uitvoering van deze prestatieafspraken wordt georganiseerd en gemonitord door een ambtelijke werkgroep, bestaande uit de vertegenwoordigers van gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. De leden van de werkgroep bewaken de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken, bereiden het bestuurlijk overleg voor, zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van besluiten van het bestuurlijk overleg binnen de eigen organisatie en wisselen informatie met elkaar uit. Hiertoe vindt minimaal twee keer per jaar een overleg plaats van de ambtelijke werkgroep. Vanuit de ambtelijke werkgroep worden werkafspraken gemaakt met de afzonderlijke organisaties of delen daarvan, of worden werkafspraken verder uitgewerkt via reeds bestaande samenwerkingsverbanden.	Gemeente

Uitvoeringsagenda	5.3	Eens per jaar in het voorjaar (uiterlijk 1 juli) actualiseren partijen de uitvoeringsagenda, waarin de concrete activiteiten en werkzaamheden staan voor het opvolgende jaar. Iedere partij houdt in zijn begroting (qua budget en capaciteit) rekening met deze uitvoeringsagenda.	Corporaties
Financiële afstemming	5.4	Partijen bespreken jaarlijks in het bestuurlijk overleg op basis van de rapportage indicatieve bestedingsruimte de financiële positie en voorgenomen prestaties van de corporaties.	Corporaties en gemeente
Samenwerking bij beleid en onderzoek	5.5	We betrekken elkaar bij het opstellen van beleid dat de onderwerpen van deze prestatieafspraken raakt, informeren elkaar actief over belangrijke ontwikkelingen die we op de woningmarkt zien, en delen de resultaten van relevant onderzoek met elkaar.	Corporaties
Looptijd en bijzondere omstandigheden	5.6	Deze prestatieafspraken gelden voor de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2028. Deze overeenkomst loopt automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst.	Corporaties
	5.7	Deze prestatieafspraken zijn gebaseerd op een inschatting over de financiële situatie en draagkracht van de gemeente en de corporaties nu en in de voorzienbare toekomst. Indien er sprake is van externe en interne ontwikkelingen die van invloed zijn op de haalbaarheid en/of inhoud van de prestatieafspraken, gaan partijen met elkaar in overleg over de situatie en spannen zij zich ten volle in om de prestaties zoveel als mogelijk overeind te houden.	Corporaties en gemeente
Monitor	5.8	We ontwikkelen een monitor voor het volgen van de afspraken, daarin staan in elk geval de cijfers over voorraadontwikkeling en een stoplichtrapportage over voortgang van de acties en afspraken.	Corporaties en gemeente
Uitbrengen van een bod via brief en voorzet uitvoeringsagenda	5.9	Voor 1 april sturen corporaties een uitnodigingsbrief naar de gemeente en huurdersorganisaties om prestatieafspraken te evalueren en de uitvoeringsagenda voor het opvolgende jaar te actualiseren. Deze werkwijze vervangt het uitbrengen van een bod door de corporaties.	Corporaties

Cyclus prestatieafspraken:

- Voor 1 april: uitnodigingsbrief van corporaties naar gemeente en huurdersorganisaties om prestatieafspraken te evalueren en de uitvoeringsagenda voor het opvolgende jaar te actualiseren.
- Voorjaarsoverleg (april): evaluatie van de prestatieafspraken voorgaande jaren en actualisatie uitvoeringsagenda.
- Najaarsoverleg (oktober): bespreken van de voortgang.

Bijlage 1 - Geplande voorraadontwikkeling

Woonged Zeeuws-Vlaanderen

Aantallen zelfstandige DAEB-woningen

Gemeente Hulst	2024	2025	2026	2027	2028
Stand per 01-01	1.021	1.022	1.034	1.029	1.015
Sloop	12	8	-	10	12
Verkoop	11	2	5	4	5
Nieuwbouw	24	22	-	-	14
Stand per 31-12	1.022	1.034	1.029	1.015	1.012

Woonstichting Hulst

Aantallen zelfstandige DAEB-woningen

Gemeente Hulst	2024	2025	2026	2027	2028
Stand per 01-01	1.402	1.391	1.441	1.466	1.482
Sloop	40	-	-	16	14
Verkoop	2	5	5	5	5
Aankoop	1	2	2	2	2
Nieuwbouw	30	53	28	35	31
Stand per 31-12	1.391	1.441	1.466	1.482	1.496

Totaalstand 31-12	2.413	2.475	2.495	2.497	2.508
--------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Bijlage 2 - Uitvoeringsagenda 2024-2025

In deze bijlage staan de uitvoeringsafspraken in 2024/2025 op basis van Prestatieafspraken 2024-2028. Een aantal afspraken in de Prestatieafspraken zijn afspraken over een werkwijze of zijn reeds in uitvoering, daarom staat niet bij elk onderwerp een actie genoemd. Dat kan bij actualisatie van de uitvoeringsagenda veranderen, daarom zijn deze (nu nog lege) regels toch opgenomen. We actualiseren de uitvoeringsagenda jaarlijks voor de twee opvolgende jaren. De prestatieafspraken gelden voor de periode tot en met 2028.

1.1 Beschikbaarheid

Onderwerpen	Nr.	Afspraak bespreken	Trekker /datum
Omvang sociale voorraad groeit mee	1.1.1	Ruimtelijke mogelijkheden zoeken om in de veranderende vraag en behoefte te kunnen blijven voorzien. Zowel kwantitatief als kwalitatief. Sloop van sociale huurwoningen heeft geen invloed op bouwtitels. Corporaties maken met de gemeente afspraken over gronden die door sloop vrij komen. Waar we willen uitbreiden in aantal sociale huurwoningen spant de gemeente zich in om te voorzien in voldoende geschikte, betaalbare bouwpercelen.	Gemeente
Gezamenlijk inzicht in ontwikkelingen woningmarkt	1.1.2	Bespreken in ambtelijk overleg data-analyse en verhuurrapportages over ontwikkelingen in de woningmarkt en de wachttijden van verschillende groepen woningzoekenden.	Corporaties, najaar 2024
	1.1.3	De Provincie Zeeland voert een nieuw KWOZ in 2024 uit. Zowel gemeente en corporaties nemen deel aan de werkgroep die de uitvraag voor het onderzoek voorbereidt.	Gemeente en corporaties, 2024
In samenhang sturen op gebiedsontwikkeling	1.1.4	Eerste Bouwtafel en bepalen wanneer voor welke kernen een bouwprogramma opstellen. Hierin geven partijen ook een plek aan de lijn uit de landelijke woonagenda dat 30% van de nieuwbouw sociaal moet zijn en sluit dit aan bij de ambities uit de woonvisie. Gemeente geeft in 2024 een prognose van de behoefte aan sociale huurwoningen per kern.	Gemeente en corporaties, najaar 2024
Nieuwbouw	1.1.5	Bij nieuwbouw realiseert Woongoed ZVL woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Dat zijn nultredenwoningen in de vorm van multifunctionele woningen (levensloopbestendige woningen), senioren- of jongerenwoningen. Woonstichting Hulst realiseert naast nultredenwoningen ook andere woningtypologieën.	Corporaties

		In bijlage 1 staat de geplande voorraadontwikkeling.	
	1.1.6	Partijen bespreken hoe zij meer snelheid kunnen krijgen in realisatie van nieuwbouw.	Gemeente
Beschikbare woningen voor jongeren onder de 23 jaar	1.1.7	Bespreken in ambtelijk overleg data-analyse van ingeschreven woningzoekenden onder de 23 jaar en verhuringen aan deze doelgroep.	Corporaties, najaar 2024
Beschikbare woningen voor starters op de woningmarkt	1.1.8	Rapportage van aantal verkochte woningen aan starters, het aantal ingeschreven starters die een sociale huurwoning zoeken en het aantal verhuurde sociale huurwoningen aan starters. We kijken op basis van ervaringen of aanpassingen in beleid nodig zijn.	Corporaties, najaar 2024
Verkennen kansen voor middenhuur	1.1.9	Partijen brengen de behoefte aan woningen voor middeninkomens in kaart en bespreken de kansen om daaraan te kunnen bijdragen.	Gemeente, begin 2025
Inzet op doorstroming, een wooncarrière in de eigen kern.	1.1.10	Partijen maken zich samen sterk om de doorstroming op gang te brengen. Onderdeel hiervan is: <ul style="list-style-type: none"> • Inzet van een doorstroommakelaar • Creëren van voldoende passend aanbod • Afstemming tussen gemeente, corporaties, Hulst voor Elkaar • Actief delen van signalen over ouderen die willen verhuizen • Hierbij ook doorstroming van particulieren naar mogelijke sociale verhuur meenemen • Hoe helpen we bewoners fysiek met verhuizen Plan van aanpak gereed in 2024 en continueren uitvoering in 2025.	Corporaties en gemeente, 2024/2025
Tijdelijke huisvesting/ Flexwoningen	1.1.11	Bepalen van de behoefte aan tijdelijke woningen en opstellen plan om te komen tot uitbreiding flexibele schil om te voorzien in deze behoefte.	Gemeente
Vrije toewijzingsruimte	1.1.12	Monitoren benutte vrije toewijzingsruimte (max 15%). In 2024 bepalen wat het percentage vrije toewijzingsruimte is voor de jaren daarna.	Corporaties, najaar 2024
Particuliere voorraad	1.1.13	Kansen in de aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad (via bouwtafel)	Gemeente en corporaties
Toewijzing aan reguliere en niet-reguliere woningzoekenden	1.1.14	Minimaal 80% beschikbaar voor reguliere woningzoekenden in 2024 en 2025. In 2025 wordt gekeken welk percentage passend is voor 2026 en 2027.	Corporaties

1.2 Betaalbaarheid

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Huurbeleid	1.2.1	De corporatie informeert de gemeente jaarlijks over het te voeren huurbeleid in dat jaar.	Corporaties, begin 2024
Energiearmoede	1.2.2	Corporaties en gemeente benutten gezamenlijk kansen om de bewoners bewust te maken hoe ze energie kunnen besparen. Per jaar maken ze een planning en houden ze elkaar op de hoogte van in te zetten middelen/maatregelen.	Corporaties en gemeente, begin 2024
Aanpak schuldenproblematiek	1.2.3	Uitvoeren van de gezamenlijke aanpak voor schuldenproblematiek en het convenant vroegsignalering. Jaarlijks monitoren van de effecten van deze aanpak.	Corporaties en gemeente

2 – Duurzaamheid

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Warmteplannen per wijk	2.1.1	De gemeente stelt in overleg met de corporaties wijkuitvoeringsplannen op. Eind 2026 is bekend welke wijken, wanneer en op welke manier worden aangepakt.	Gemeente, 2026
	2.2.1	Partijen (gemeente, corporaties, Stedin en Evides) delen hun projectplanning en stemmen die op elkaar af. Woongoed ZVL maakt daartoe vanaf 2024 gebruik van het WoW portaal.	Gemeente en corporaties, 2024
	2.3.1	Bij de uitvoering van de wijkuitvoeringsplannen trekken gemeente en corporaties samen op. We maken de opgaven concreet in aantallen, planning en gekozen oplossing van de warmtetransitie.	Gemeente en corporaties, 2024
	2.3.2	Bij de uitvoering van verduurzamingsprojecten van de corporaties betrekken we de particuliere bewoners (van in het verleden verkochte huurwoningen) in het te verduurzamen complex. We benaderen de bewoners samen met de gemeente die aangeeft van welke maatregelen ze gebruik kunnen maken om de kosten van de duurzaamheidsmaatregelen te drukken.	Gemeente en corporaties, start in 2024
Aanpakken slechte energielabels	2.4.1	Jaarlijks delen corporaties hun planning en rapporteren op de voortgang.	Corporaties, vanaf 2024

Delen van data	2.5.1	Partijen delen jaarlijks hun gegevens over de energieprestatie van woningen in de verschillende kernen. Die bevatten minimaal de volgende gegevens; aantal, energielabel, bouwjaar, en (zo mogelijk) verbruiksgegevens.	Corporaties, vanaf 2024
Klimaatadaptatie-strategie	2.6.1	Bespreken inzet op klimaatadaptatie, biodiversiteit en flora en fauna in de bouwtafel rondom gebiedsontwikkeling.	Gemeente
	2.6.2	Bij complexmatige renovatie van bestaande woningen zal de corporatie gezamenlijk met de gemeente komen tot een aanpak waarin klimaatadaptatie, biodiversiteit en flora en fauna worden meegenomen.	Corporaties, vanaf 2024
	2.6.3	Partijen delen jaarlijks wat er is gerealiseerd op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit en flora en fauna.	Corporaties, vanaf 2024
Bewustwordingscampagne	2.7.1	Middels campagnes en bijvoorbeeld inzet van de Energiebank wordt ingezet op bewustwording van huurders en particulieren, over energieverbruik, -besparing en groen in de tuin. We houden elkaar op de hoogte van initiatieven en benutten die. Jaarlijks delen partijen wat ze hebben gedaan op dit onderwerp.	Corporaties en gemeente, vanaf 2024
Circulariteit	2.8.1	Bespreken kansen circulair bouwen, slopen en onderhouden.	Gemeente en corporatie, 2024

3 – Maatschappelijke opgaven; wonen en zorg

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Nultreden woningen	3.1	Toename nultredenwoningen.	Corporaties
Samenwerking met zorg	3.2	Bespreken behoeften en kansen per kern en benodigde samenwerking bestuurlijk en ambtelijk.	Gemeente, 2024
Kleinschalige woonvormen	3.3	De behoefte bepalen aan kleinschalige woonvormen in combinatie met zorg. Met elkaar de opgave bepalen.	Gemeente en corporaties
Continueren en versterken van 'Weer Thuis'	3.4	We continueren en versterken 'Weer Thuis'. We komen tot een structureel overleg waarin vroegsignalering een plaats krijgt.	Gemeente

Inzetten op preventieve maatregelen van gezondheid	3.5	Bespreken zorgpreventie in bouwtafel.	Gemeente
Doorstroming	3.6	Gemeente, corporaties en zorgpartijen maken afspraken met elkaar hoe ze data met elkaar delen. Eind 2025 is duidelijk hoe we doorstroming op gang krijgen.	Gemeente en corporaties, 2025
Bewoners activeren	3.7.1	Corporaties, gemeente, huurdersorganisaties en Hulst voor Elkaar onderzoeken met elkaar de behoefte aan welzijn en eenzaamheidsbestrijding.	Gemeente en Huurdersorganisaties 2024
	3.7.2	Een plan van aanpak maken voor het behoud van ontmoetingsruimten en de activiteiten die daar gehouden moeten worden.	Gemeente en corporaties
Aandachtsgroepen	3.8		

4 – Vitale en leefbare wijken

Onderwerpen	Nr.	Afspraak	Trekker
Kern-/wijkplannen	4.1	Uitwerken van een omgevingsvisie voor de kernen in de gemeente Hulst. Hierbij worden bewoners en corporaties betrokken.	Gemeente, 2024
Kernbinding	4.2	Initiatieven zijn benoemd vanuit de omgevingsvisie. Hiermee gaan partijen aan de slag.	Gemeente, 2025
Zicht op leefbaarheid	4.3	Rapportage van leefbaarheid.	Gemeente en corporaties, 2024
Tuinen en groen	4.4	Afstemmen aanpak tuinonderhoud.	Gemeente en corporaties, 2024
Omgevingskwaliteit	4.5	Bij nieuwbouw, groot onderhoud, verduurzamen of renoveren van woningen wordt de inrichting van de woonomgeving meegenomen. Vanaf 2024 zal hiertoe per project in overleg met gemeente het plan worden afgestemd.	Corporaties en gemeente, 2024
Particulieren aanhaken bij onderhoud	4.6	Op plekken waar de corporaties groot onderhoud plegen, verduurzamen of renoveren bieden zij particuliere woningeigenaren de mogelijkheid om hierbij aan te haken.	Corporaties, lopend
Terugkoop van woningen	4.7	Actualiseren aankooplijst en afstemmen in de bouwtafel.	Corporaties, 2024

Diversiteit in de wijk	4.8	Rapportage over de gebruikte vrije toewijzingsruimte (zie ook 1.1.12)	Corporaties, 2025
Contact in de wijk	4.9	Partijen organiseren met elkaar dat in wijken en kernen vaste aanspreekpunten aanwezig zijn, zoals de wijkbeheerders en de opzichters bij de corporaties. Partijen informeren elkaar hierover en sluiten indien nodig aan. Buurtbewoners weten waar ze met vragen terecht kunnen.	Gemeente en corporaties, lopend
	4.10	Onderhoudsdiensten, wijkbeheerders en opzichters komen bij bewoners achter de 'voordeur'; waardoor problemen eerder geconstateerd kunnen worden en zorg- en welzijnsorganisaties tijdig geïnformeerd worden. De lijnen tussen de organisaties zijn kort.	Corporaties, lopend
Woonfraude	4.11	Partijen komen tot een convenant, aanpak woonfraude	Gemeente en corporaties, 2024

5 - Organisatie en samenwerking

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Trekker
Bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken	5.1		
Ambtelijke werkgroep over de prestatieafspraken	5.2		
Uitvoeringsagenda	5.3	Actualiseren in voorjaar 2025.	Corporaties, voorjaar 2025
Financiële afstemming	5.4	In najaar 2025 bespreken IBR financiële positie en voorgenomen prestaties.	Corporaties, 2025
Samenwerking bij beleid en onderzoek	5.5		
Looptijd en bijzondere omstandigheden	5.6		
	5.7		
Monitor	5.8	Ontwikkelen van een monitor voor het volgen van de afspraken, daarin staan in elk geval de cijfers over voorraadontwikkeling en een stoplichtrapportage over voortgang van de acties en afspraken.	Corporaties en gemeente
Uitbrengen van een bod via brief en voorzet uitvoeringsagenda	5.9	Uiterlijk 1 april uitnodiging door de corporaties voor evalueren prestatieafspraken en actualiseren uitvoeringsagenda	Corporaties