



## **Bod op het Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028**

### **Activiteitenplan l'escaut voor 2025**

- ❖ *Op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad*
- ❖ *Vitale en gezonde wijken*
- ❖ *Naar klimaat- en energie-neutrale woningvoorraad*
- ❖ *Wonen met zorg*

**Versie 4.0**  
**mei 2024**

## Inleiding

De gemeente Vlissingen, de woningcorporaties Zeeuwend en l'escaut en haar huurdersorganisaties, maken jaarlijks afspraken over de activiteiten die zij willen uitvoeren in de gemeente op het brede terrein van wonen. Die afspraken liggen vast in de 'Prestatieovereenkomst' (d.d. 30-10-2019) en vormen het kader om uitvoering te geven aan de gezamenlijke volkshuisvestelijke doelen.

l'escaut brengt halverwege ieder jaar, vóór 1 juli, een 'bod' uit aan de gemeente Vlissingen. Met dit bod (activiteitenplan) maken we duidelijk welke bijdrage (activiteiten) we het komende jaar, met een doorkijk voor de jaren daarna – per thema – leveren aan de realisatie van het volkshuisvestelijk beleid van en in Vlissingen: wat spraken we af, wat bieden we en wat hebben we nodig?

Parallel aan het opstellen van dit bod werkt de gemeente, in afstemming met l'escaut en Zeeuwend, aan het Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028. Dit Volkshuisvestingsprogramma wordt naar verwachting voor de zomer 2024 vastgesteld. De activiteiten opgenomen in dit bod passen binnen dit Volkshuisvestingsprogramma.

Het bod dat we doen is sterk afhankelijk van de context. We houden rekening met:

- steeds meer kwetsbare huurders;
- langer hulp en zorg in thuissituatie doordat huurders steeds langer zelfstandig thuis wonen;
- meer kleine huishoudens en ouderen (dubbele vergrijzing);
- veranderende woonwensen;
- een oplopende zoekduur van woningzoekenden;
- meer vluchtelingen;
- de Nationale Prestatieafspraken (incl. woondeal);
- De volkshuisvestelijke rijksprioriteiten 2021-2025;
- Aedes woonagenda;
- een grote opgave met betrekking tot vernieuwing en verduurzaming (CO2-neutrale woningvoorraad in 2050) versus toenemende (bouw)kosten en belastingen;
- het sociaal domein: heroriëntatie en nieuwe taken;
- stijgende woonlasten voor huurders.

## Ondernemingsstrategie l'escaut

### **Bestemming betrokken buurt**

Een krachtige buurt begint bij betrokken bewoners die de ruimte voelen voor eigen initiatief, en die elkaar willen en kunnen helpen. l'escaut ondersteunt als aanjager en facilitator bewoners en andere partijen in de buurt die hieraan bijdragen. Het verbinden van nieuwe en bestaande bewoners helpt bij het vergroten van de samenredzaamheid van bewoners en buurten.

De omgeving rondom woningen van l'escaut heeft een sterke invloed op het woonplezier van onze bewoners. l'escaut wil daarom actief bijdragen aan een prettige, schone en veilige omgeving. We zorgen voor betaalbare én duurzame woningen die klaar zijn voor de toekomst en passen bij onze huurders.

We richten ons specifiek op vier gebieden:

- Het verlichten van de toenemende druk op de woningmarkt op korte termijn, door realisatie van nieuwbouw en het realiseren van flexibele woonvormen;
- De veranderende woon- en zorgvraag. O.a. door het toevoegen van kwaliteit in de vorm van meer aantrekkelijke en toekomst- en levensloopbestendige woningen, naast het stimuleren van doorstroom;
- Circulaire duurzaamheid en de energietransitie vanwege de effecten van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging en hittestress;
- Ondersteunen en stimuleren van samenredzaamheid. In kleinschalige projecten zoals de Koperslagerij, maar ook complexere vormen zoals het CPO-project waarin kopers en huurders gezamenlijk een buurt ontwikkelen met aandacht voor duurzaamheid, sociale cohesie, woonzorg en klimaatadaptie. Hierbij is nauwe samenwerking tussen de initiatiefnemers, gemeente en l'escaut van belang op een manier die ook gedurfd is en tegelijkertijd bijdraagt aan de lange termijn doelen van bewoners, gemeente en corporatie.

We investeren in sterke samenwerkingen met stakeholders en bundelen onze krachten op het gebied van innovatie en scholing.

## Op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad

Ruim 6.700 – waarvan ca. 5.950 van l'escaut – van de ruim 23.000 woningen in Vlissingen behoren tot de sociale huurvoorraad (huur t/m de liberalisatiegrens (€ 879,66 per maand, prijspeil 2024)). De beschikbaarheid van deze woningen hangt af van opzeggingen, prijsstelling en type. Daarbij is de huurvoorraad door herstructurering, nieuwbouw, verkoop, investeringen en huurbeleid constant in beweging om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de vraag.

Onze jaarlijkse woningmarktmonitor laat al jaren een oplopende gemiddelde zoekduur zien. De druk op de huurwoningmarkt in Vlissingen neemt alsmaar verder toe.

l'escaut en Zeeuwend sturen actief op het aantal en type woningen voor de primaire doelgroep, in lijn met het aantal woningen vanuit onze vastgoedstrategie en conform de wetgeving voor passende toewijzen.

### **l'escaut biedt de gemeente Vlissingen:**

#### Geschikte woningen toevoegen door nieuwbouw

- Onze woningbouwopgave voor de komende jaren, welke met name bestaat uit herstructurering Middengebied (vervangende nieuwbouw) en (uitbreidings-)nieuwbouw Scheldekwardier, maakt onderdeel uit van de woondeal tussen gemeente, provincie en rijksoverheid (zie bijlage Woningbouwprogramma l'escaut);
- De bevolking in Zeeland én in Vlissingen vergrijsst en ouderen moeten vanuit het Rijk zo lang mogelijk thuis blijven wonen. De vergrijzing vraagt ook van l'escaut een toekomstgerichte blik op de samenstelling van de woningvoorraad en op samenwerking met maatschappelijke partners op het terrein van wonen, zorg en welzijn. Daarom zijn we voornemens de komende jaren circa 150 levensloopbestendige woningen als onderdeel van onze nieuwbouwopgave te gaan ontwikkelen;
- Om de druk op de sociale voorraad op korte termijn te verlichten willen wij flexwoningen ontwikkelingen voor diverse doelgroepen mits ze tot onze doelgroep van beleid behoren. We hebben 75 'flexwoningen' opgenomen in onze woningbouwprogrammering (2025-2026) en kunnen hier mee aan de slag onder voorwaarde dat de gemeente ons locaties aanbiedt;
- De gemeente is voornemens een Taskforce Woningbouw in te stellen met als opdracht om de nieuwbouwproductie en herstructureringsopgave te gaan opvoeren en versnellen. Wij leveren hieraan graag een bijdrage door inzet van onze beschikbare kennis en mogelijkheden om daar waar nodig te versnellen. Tevens stellen we voor om samen met marktpartijen in overleg te gaan om te komen tot efficiëntere werkwijzen en mogelijke oplossingen voor gesignaleerde obstakels (conform het Plan van Aanpak 'Versnellen Processen en Procedures Woningbouw' van RVO [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl)). De CPO-pilot die wij met gemeente, burgers en aannemer uitvoeren is daarvan een voorbeeld.

#### Bestaande bouw: woningen behouden of beter benutten

- De voorraad huurwoningen in het sociale segment van l'escaut in Vlissingen bedraagt eind 2025 minimaal 5800 woningen (behorend tot het DAEB-segment). Jaarlijks maakt l'escaut inzichtelijk hoe de omvang van haar woningvoorraad zich ontwikkelt. Nieuwbouw en onttrekkingen (sloop en verkoop) maken onderdeel uit van het overzicht;
- Naast financiële overwegingen, is het verkopen van huurwoningen een instrument om te sturen op de gewenste samenstelling van de huurwoningvoorraad. We verkopen circa 15 woningen per jaar.

#### Evenwichtige en rechtvaardige woonruimteverdeling

- We monitoren per tertiaal de ontwikkeling van de inschrijfduur en zoekduur van woningzoekenden en eenmaal per jaar wordt over het voorgaande jaar een uitgebreide rapportage (Woonmonitor) uitgebracht. Over zowel de jaarrapportage als de tertiaalrapportages vindt overleg plaats met de Huurdersvereniging l'escaut en gemeente Vlissingen. Ook de verdeling van het aanbod over regulier woningzoekenden en specifieke doelgroepen die voorrang krijgen (bemiddeld worden), wordt gemonitord, om te bewaken dat er een onevenredige verdeling ontstaat tussen verschillende groepen.

- Doorstroming van huurders naar passendere woningen met als doel een verhuisketen op gang te brengen is essentieel voor de beschikbaarheid van woningen. Doorstroming wordt bevorderd door:
  - De in 2023 gestarte pilot 'Doorstroming' waarmee huurders (onder voorwaarden) met voorrang kunnen verhuizen wordt in 2024 geëvalueerd. Bij het gewenste resultaat wordt dit vast onderdeel van het woningtoewijzingsbeleid;
  - Samen met de gemeente en Zeeuwsland vooral onze ouderen met een zorgvraag goed voorlichten en informeren over het beschikbare aanbod. Tevens gaan we onderzoeken hoe we bewoners kunnen ontzorgen bij de verhuizing naar een passende nultredenwoning;
- De beschikbaarheid van woningen staat onder druk. Wij willen met de gemeente in overleg en komen tot concrete afspraken over de samenstelling van de te huisvesten statushouders in Vlissingen. Als gevolg van toenemende aantallen (met name grote gezinnen) staat hiermee de leefbaarheid in bepaalde wijken en de beschikbaarheid van woningen voor reguliere woningzoekenden onder spanning;
- l'escout en Zeeuwsland willen betrokken worden bij het updaten en aanpassen van de Huisvestingsverordening. Wij willen meewerken aan een evenwichtige regeling tussen de verschillende gemeenten omdat samengewerkt wordt binnen ZuidWestwonen voor woningtoewijzing;
- We garanderen een passende woning voor actief woningzoekenden binnen 3 jaar. Samen met de andere Zeeuwse en West-Brabantse corporaties aangesloten bij het woonruimteverdelingsportaal Zuidwest Wonen, monitoren we de (ontwikkeling van) zoekduur. We werken continu aan optimaliseren van het portaal en het verbeteren van de communicatie en informatie naar woningzoekenden;
- We willen gebruik maken van de extra vrije toewijzingsruimte van 7,5%. Hiermee garanderen we dat minimaal 85% van onze woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 879,66 toegewezen worden aan de doelgroep eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699,- (prijsspeil 2024) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671 (prijsspeil 2024). We zien namelijk dat met name bij herstructureringsprojecten de reguliere ruimte van 7,5% snel gevuld wordt en wellicht niet voldoende is.

### **Dit hebben we nodig van de gemeente:**

- Om de ambities vanuit de woondeal te realiseren is tempo benodigd voor het stroomlijnen en vereenvoudigen van de processen rondom regelgeving, inspraak en bestemmingsplannen zodat de bouw niet vertraagd. Het vraagt ook van de gemeente en corporaties de bereidheid tot experimenten en pilots en om soms van de gebaande paden af te wijken;
- Om flexwoningen te realiseren hebben we locaties nodig van de gemeente. Met de gemeente willen we concrete afspraken maken over aantallen en locaties, om de druk op de woningmarkt enigszins te verlichten;
- Instemming om gebruik te kunnen maken van de extra 7,5% vrije toewijzingsruimte voor het toewijzen van woningen aan de doelgroep.

### Betaalbaarheid van woonlasten

Woonlasten zijn de optelsom van de vaste lasten (huur, gas water, licht en energie en gemeentelijke heffingen) om te kunnen wonen. In toenemende mate is de kwalitatieve staat van de woning en bewonersgedrag van invloed op de omvang en ontwikkeling van deze lasten.

Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties willen de woonlasten van huurders beheersbaar houden en schuldenproblematiek zoveel als mogelijk is voorkomen. Financiële problemen van huurders worden vroegtijdig gesignaleerd en opgepakt.

### **l'escout biedt de gemeente Vlissingen:**

- We baseren de jaarlijkse huuraanpassing op de gemaakte afspraken in de nationale prestatieafspraken;
- Hoe de jaarlijkse huurverhoging daadwerkelijk wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen l'escout en HVL. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen;

- We hanteren een toewijzingsbeleid waarbij de huur bij het inkomen past: goedkope en betaalbare woningen voor huishoudens met recht op huurtoeslag (= passend toewijzen). Voor huishoudens die niet tot onze doelgroep van beleid horen, bieden we alleen woningen met een huurprijs vanaf de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag aan (€ 697,06, prijspeil 2024). Hierdoor kunnen mensen met een middeninkomen ook bij ons terecht;
- Door middel van de 'woonlastenmodule' binnen ons woonruimteverdelingsportaal Zuidwest Wonen, maken we bij het woningaanbod de geschatte woonlasten (op basis van samenstelling huishouden en energielabel woning) voor de woningzoekende inzichtelijk;
- De gemeente als regievoerder en de corporaties zetten een netwerk op van partijen die werkzaam zijn in de schuldenproblematiek en het bieden van hulp aan huurders die toch met schuldenproblematiek te maken krijgen. De partijen in het netwerk zorgen er zo veel als mogelijk is voor dat mensen gebruik maken van de inkomensvoorzieningen waar zij recht op hebben;
- Om schuldenproblematiek vroeg te kunnen signaleren, hebben de gemeente en l'escaut - aansluitend bij de gewijzigde wet gemeentelijke schuldhulpverlening – het landelijke convenant vroegsignalering ondertekend. We monitoren de resultaten en sturen daar zo nodig op bij.

### **Dit hebben we nodig van de gemeente:**

- Een kwijtscheldingsbeleid voor de gemeentelijke belastingen voor de laagste inkomens. De gemeentelijke heffingen maken onderdeel uit van de totale woonlasten, die we het liefst zo laag mogelijk willen houden.

## **Vitale en gezonde wijken**

Vitale wijken, dat zijn veerkrachtige wijken. Levendige wijken, waar het prettig wonen is. Waar sociale verbondenheid en samenredzaamheid is. Partijen zetten zich in om samen met alle wijkpartners en bewoners per wijk te bezien wat nodig en haalbaar is. Voor een vitale wijk zijn belangrijke voorzieningen als ontmoetingsplekken (wijkgebouw of dorps huis), winkels voor dagelijkse boodschappen, zorgvoorzieningen, basisschool en kinderopvang, huisarts(en) en apotheek goed bereikbaar.

### **l'escaut biedt de gemeente Vlissingen:**

#### Wijkgericht samenwerken aan de opgaven in de wijken en buurten

- Patroonherkenning in de ontwikkeling van wijken en buurten is van belang om inzicht te krijgen in de benodigde inzet. Hiervoor willen we op basis van relevante data komen tot complete rapportages op wijk- en buurtniveau. Hiermee krijgen we inzicht in de 'staat' van de wijken en buurten m.b.t. samenredzaamheid en kwaliteit van wijken en buurten. Samen met onze partners in de wijk werken we de verkregen inzichten de komende jaren uit in concrete activiteiten en interventies en volgen de effecten hiervan;
- Onze wijkvisies en daaruit voortvloeiende wijkplannen bieden wij als input aan om gezamenlijk met de gemeente en Zeeuwsland te komen tot toekomstplannen per wijk en dorp;
- De aanwezigheid van basisvoorzieningen en laagdrempelige ontmoetingsruimtes en/of ontmoetingsplekken in wijken en buurten waar bewoners elkaar ontmoeten en waar activiteiten kunnen plaatsvinden leveren een belangrijke bijdrage in het streven naar het versterken van de samenredzaamheid van wijken en buurten. We zijn bereid hierin een bijdrage te leveren en hierover concrete afspraken te maken met de gemeente;
- We vinden het van belang om structureel onderdeel te zijn van de buurtteams in de gemeente met gelijkwaardige en wederkerige inbreng.

### **Dit hebben we nodig van de gemeente:**

- Goede openbare ruimte draagt bij aan de leefbaarheid van buurten. Wij verwachten van de gemeente, als verantwoordelijke daarvoor, dat de openbare ruimtes voldoende aanwezig en kwalitatief goed zijn. l'escaut stelt zich coöperatief op daar waar nodig;

- Investeren door de gemeente in basisvoorzieningen voor elke buurt, zoals bijv. laagdrempelige ontmoetingsruimtes;
- Wij verwachten dat de gemeente een actieve rol neemt in het sociale domein. Enerzijds in het verzamelen van de signalen die wij als corporatie (maar ook andere betrokkenen) afgeven en anderzijds in het vertalen naar activiteiten om deze signalen op te lossen (bijvoorbeeld door opdrachten aan gespecialiseerde partijen). En door het versterken van de onderlinge samenwerking tussen de betrokken partijen waaronder de corporaties;
- Continueren van de samenwerking met buurtteams, gemeente en corporatie in de pilot samenredzaamheid/community building.

## **Naar klimaat- en energieneutrale wijken zonder aardgas**

Het verduurzamen van de woningvoorraad richt zich op het verbeteren van de energiezuinigheid en het comfort van de woning, en wel zo dat dit betaalbaar blijft voor huurders. We stimuleren duurzaam gedrag van bewoners, ook om energie-armoede tegen te gaan. Het bevorderen van energiebewustwording van bewoners maakt onderdeel uit van de diverse duurzaamheidsprojecten.

### **l'escaut biedt de gemeente Vlissingen:**

#### Toewerken naar een CO2-neutrale woningvoorraad

- De verduurzaming van ons woningbezit is de afgelopen jaren in versnelling gekomen. De verduurzaming is gericht op de reductie van de warmtevraag van de woning (isoleren) en op het opwekken van duurzame energie. Onze woningvoorraad heeft gemiddeld label B. In 2026 hebben wij geen E-, F- en G-labels<sup>1</sup>. De corporatiesector stelt zich als geheel tot doel om in 2050 een CO2 neutrale woningvoorraad te hebben. We monitoren dit minimaal jaarlijks;
- Samen met de Gemeente werken we aan het programma Aardgasvrije Wijken waarbij de komende jaren circa 500 woningen van l'escaut aardgasvrij worden gemaakt in de panoramabuurt (Middengebied);
- Huiseigenaren in de directe omgeving van ons bezit hebben de mogelijkheid om 'mee te liften' met de (duurzaamheids-) investeringen in onze bestaande woningvoorraad, mits dit niet leidt tot aanzienlijke vertraging of extra kosten en de aard van het vastgoed, de locatie en de maatregelen zich daarvoor lenen;
- Naast collectieve ingrepen, zoals de aanleg van een warmtenet, zijn er ook ingrepen nodig op woningniveau die ervoor moeten zorgen dat het bestaande bezit van l'escaut zo veel als mogelijk van het aardgas af gaat.  
Het betreft de volgende 3 ingrepen:
  - Het saneren van kookgas en het aanleggen van elektrisch koken.
  - Het vervangen van individuele aardgasketels door hybride ketels (combinatie van een warmtepomp en een gasketel).
  - Het aanpassen van de groepenkast ter ondersteuning van de nieuwe elektriciteitsvraag in de woning (pv panelen, elektrisch koken, hybride ketels/warmtepomp).
 De doelstelling is om deze ingrepen de komende jaren gestructureerd en efficiënt uit te voeren.
- We geven voorlichting aan huurders bij plaatsing van zonnepanelen (energiebewustwording), slimme meters, warmtepompen en andere energie-investeringen en maken daarnaast de besparingen inzichtelijk. We continueren de energiebewustwordingscampagne gedurende de komende jaren. Hiervoor maken we jaarlijks een actieplan.

#### Klimaatadaptief en circulair (ver)bouwen en slopen

- Op basis van onderzoeken bezien we samen met de gemeente welke acties en activiteiten moeten worden uitgevoerd in het kader van klimaatadaptatie. Doel hiervan is de gevolgen van klimaatverandering te verminderen in de woningvoorraad van l'escaut en de directe woonomgeving daarvan, en om een groene woonomgeving te bevorderen;
- We stellen uiterlijk in 2025 een plan van aanpak op om hittestress-problematiek inzichtelijk te krijgen en werken dit uit in maatregelpakketten;
- Jaarlijks scherpen we ons technisch programma van eisen aan op het gebied van circulariteit bij het slopen, beheren en bouwen van woningen;

<sup>1</sup> Exclusief te slopen woningen, monumenten en woningen in een VVE.

- We willen actief meedenken in de gemeentelijke klimaatadaptatie-strategie. We zoeken hiervoor afstemming en samenwerking met de Gemeente.

#### **Dit hebben we nodig van de gemeente:**

- De Transitievisie Warmte van de gemeente Vlissingen moet vertaald worden naar concrete acties op wijk en complexniveau;
- Samen met de gemeente en Zeeuwendijkenbondgenoot willen we in het kader van het project 'energiearmoede' energiecoaches opleiden die bewoners voorlichting geven over energiezuinig gedrag. Hierbij wordt ook een combinatie gemaakt met de klussendienst van Orionis voor het uitvoeren van kleine ingrepen/verbeteringen in huis. We streven er naar om in het najaar 2024 te starten. Van de gemeente vraagt dat concreet om ambtelijke inzet.

## **Wonen met zorg**

Onder de bevolking van Vlissingen is sprake van een toenemende zorgbehoefte vanuit onder andere ouderen en mensen die (moeten) uitstromen uit intramurale zorginstellingen. Naast zorg voor ouderen dragen wij met elkaar ook de zorg voor andere mensen met verstandelijke- of lichamelijke beperkingen en mensen met een andersoortige ondersteuningsvraag. De corporaties en gemeente willen beter inzicht krijgen in de omvang en behoeften van ouderen en specifieke doelgroepen om samen met zorgpartijen en welzinsinstellingen te komen tot concrete plannen- voor een integrale aanpak. De woonzorgvisie die de gemeente samen met betrokken partners gaat opstellen, moet hier een basis voor gaan bieden. Daarbij gaat het niet alleen om huisvesting, maar ook om woonzorgarrangementen (inclusief begeleiding) en een aantrekkelijke leefomgeving met voorzieningen die passen bij de verschillende doelgroepen in Vlissingen.

#### **l'escaut biedt de gemeente Vlissingen:**

- Samenwerking en input aan de op te stellen woonzorgvisie als onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma. De woonzorgvisie die Amarijn en l'escaut gezamenlijk opstellen kan mede als basis dienen voor de gemeentelijke woonzorgvisie. Dit past bij de afspraken die binnen de Walcherse stuurgroep Wonen, Zorg en Welzijn voor Ouderen worden gemaakt;
- We geven samen met de Gemeente, zorgpartijen en welzinsinstellingen uitvoering aan het programma "Weer Thuis!". Doel van dit programma is het creëren van een goede thuisbasis zodat een cliënt bij uitstroom uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang zijn plek terugvindt in de samenleving. Niet alleen het belang van de persoon in kwestie wordt hierin meegenomen maar ook dat van de omwonenden. Het programma is daarmee een belangrijke schakel tussen het wonen in een intramurale setting en terugkeer in de wijk. Samenwerkingsafspraken over de werkwijze tussen gemeenten, zorgaanbieders en corporaties worden vastgelegd in een convenant.  
Concreet committeert l'escaut zich om 5% van het aantal mutaties (=nieuwe verhuringen excl. nieuwbouw) van het voorgaande jaar beschikbaar te stellen voor de doelgroepen uit de samenwerkingsafspraken van het programma "Weer Thuis!".

#### **Dit hebben we nodig van de gemeente:**

- De gemeente stelt een woonzorgvisie op, in samenwerking met de corporaties, zorgpartijen en welzinsinstellingen, die meer inzicht biedt in de toekomstige behoeften aan zorg en begeleiding. Woonzorgconcepten, tussenvoorzieningen, welzijns- (ontmoetings-)ruimtes en dergelijke maken hier onderdeel van uit. Op basis van de (toekomstige) woonbehoefte en huidige woningvoorraad komen we tot gezamenlijke concrete afspraken die vastgelegd worden in de woonzorgvisie.



## **l'escaut financieel**

### **Maximale financieel verantwoorde inzet**

l'escaut zet zich maximaal in om mensen betaalbaar te kunnen huisvesten, in goede woningen en sterke wijken en buurten. Een structureel gezonde exploitatie van ons vastgoed is essentieel voor onze financiële continuïteit. We ontkomen er niet aan om keuzes te maken en onze ambities en middelen in balans te brengen. De plannen die voor u liggen gaan uit van de maximale inzet die financieel verantwoord is. Ze zijn gebaseerd op de kennis van nu en de huidige financiële randvoorwaarden vanuit de AW en het WSW vertaald naar het financieel beleid van l'escaut. Van ons wordt een grotere prestatie – en dus inzet – naar vermogen verlangd. Als we vooruitkijken zien we dan ook dat onze financiële positie afneemt. We zijn aanspreekbaar op de opgave die er in het werkgebied van l'escaut speelt. De sector heeft de opgave geconcretiseerd middels de Nationale Prestatieafspraken (NPA). We vinden het belangrijk dat we op een zorgvuldige manier keuzes maken met betrekking tot de inzet van extra financiële ruimte voor de volkshuisvestelijke opgave. Met onze portefeuillestrategie geven we hier door middel van een grote(re) jaarlijkse structurele vernieuwing (sloop/nieuwbouw en renovatie), huurbeleid, onderhoud en forse duurzaamheidsinvesteringen invulling aan. Als gevolg hiervan neemt de maatschappelijke investeringsruimte van l'escaut af. Onderstaande bedragen zijn gebaseerd op de vastgestelde begroting 2024 en dPi (prijspeil 2023).

### **Gevraagde achtervang in 2025 en 2026**

Voor de hoge investeringen hebben we additionele financiering nodig met borging van het WSW. Ter verbetering en modernisering van het borgstelsel, hebben WSW en de Gemeente de Achtervangovereenkomst Gemeente 2021 gesloten, waarin onder meer een nieuwe verdelingssystematiek bij aanspraken op WSW is geïntroduceerd, en hebben WSW en de Staat de Achtervangovereenkomst Staat 2021 gesloten. De gemeente Vlissingen heeft de Achtervangovereenkomst getekend. De volgende investeringen en herfinancieringen vallen onder de achtervang van de gemeente:

#### Nieuwbouwinvesteringen \*

- Scheldewijk deellootatie 'De Dempo' (34 appartementen, € 1,7 mln.)
- V.Quakkelaarstraat (9 woningen, € 1,9 mln)
- Scheldewijk kadewoningen 'De Touwslagerij' (20 woningen, € 4,8 mln.)
- Scheldewijk 'De Admiraliteit' (50 woningen/app, € 12,3 mln.)
- V.Dishoekstraat ( 24 appartementen, € 5,2 mln.)
- Crocuslaan deellootatie (26 woningen, € 6,5 mln.)
- Scheldewijk, 'Plot A' (13 woningen, € 4,0 mln)
- Flexwoningen (25 woningen, € 3,1 mln)

\*betreft alleen de investeringen in de periode 2024-2026 van opgeleverde woningen.

#### Investeringen bestaand bezit

- Duurzaamheid/Energie/Woningverbetering (€ 33,7 mln.)

#### Herfinancieringen

- Eindaflossing Fixe lening BNG Bank (2024, € 6 mln)

In 2024 hebben we het project 'De Dempo' totaal 80 appartementen afgerond. Ook het project V.Quakkelaarstraat, 9 woningen zal in 2024 worden afgerond. De projecten Admiraliteit, Touwslagerij en de Van Dishoekstraat worden naar verwachting in 2025 opgeleverd. Crocuslaan e.o, Scheldewijk Plot A en Flexwoningen worden nog opgestart en naar verwachting opgeleverd in 2026/2027.

De werkelijke financieringsbehoefte hangt af van de planning/voortgang van de investeringen en de hoogte van de positieve operationele kasstromen. l'escaut stelt jaarlijks een treasuryjaarplan op om de financiële risico's te beheersen.

## Tot slot

### Het blijven turbulente tijden...

Dit bod is opgemaakt in een turbulente tijd. De voortdurende oorlog in Oekraïne en de crisis in het Midden-Oosten drukken hun stempel op de wereldpolitiek. Ook in Nederland spelen (nog steeds) vele kwesties. De stikstofcrisis, de asielcrisis, de wooncrisis en de klimaatcrisis om er een aantal te noemen. Onzekerheid over wanneer er een nieuw kabinet wordt gevormd en wat de invloed hiervan zal zijn op met name het volkshuisvestingsbeleid.

Lukt het om de ambities uit de woondeals waar te maken? Geraken we uit de stikstofcrisis? Veel vragen waar we geen antwoord op kunnen geven. In deze onzekere tijden kan het zijn dat we een aantal activiteiten niet, of niet geheel kunnen uitvoeren. Tijdens de zes-wekelijkse “Bestuurlijke overleggen” houden wij elkaar hiervan op de hoogte.

Niettemin zetten wij alles op alles om de ambities waar te maken; l’escaut klinkt niet voor niets als “let’s go”!

Vlissingen, juni 2024

Jan Leo van Deemter  
Directeur/bestuurder

## Bijlage – Indicatieve woningbouwprogrammering l'escaut in Vlissingen<sup>2</sup>

### Projecten nieuwbouw (vervanging)

Locatie/project	Type woningen	Aantal woningen	Jaartal oplevering
Crocuslaan e.o. (BloemenIn-Oost)	Grondgebonden woningen	136	2024-2027
Verk. Quakkelaarstraat (Scheldebuurt)	Grondgebonden woningen	9	2024
Van Dishoeckstraat (Scheldebuurt)	Appartementen	24	2025
Vincent van Goghlaan e.o.	Grondgebonden woningen en appartementen	343	2025-2031

### Projecten nieuwbouw (uitbreiding)

Locatie/project	Type woningen	Aantal woningen	Jaartal oplevering
Touwslagerij (Scheldekwartier)	Grondgebonden woningen	20	2024
De Admiraliteit (Scheldekwartier)	Grondgebonden woningen en appartementen	50	2024-2025
Plot A 's Lands Smederij (Scheldekwartier)	Grondgebonden woningen en appartementen	13	2025-2026
n.t.b.	Flexwoningen	75	n.t.b.

---

<sup>2</sup> Op basis van vastgestelde begroting 2024. Aantallen zijn opgenomen in sub regionale woondeal woningmarkt Walcheren.