



Bod op het Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028

Activiteitenplan l'escaut voor 2026

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

juni 2025

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)¹ 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?

De activiteiten opgenomen in dit bod passen binnen het Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028 van de gemeente Vlissingen.

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);
- 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;

¹ Samen met de andere partijen werken we aan de actualisatie van de Prestatieovereenkomst. Op het moment van indiening van dit bod voor 2026 is deze actualisatie nog niet afgerond.

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:

- 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. We doen dit in kleinschalige projecten zoals de Koperslagerij in het Scheldekwartier, maar ook in de vorm van het project Community Building (samen met Buurteams) met als doel om de samenredzaamheid te stimuleren. We investeren in sterke samenwerkingen met stakeholders en bundelen onze krachten op het gebied van innovatie en scholing;
- We willen graag betrokken worden bij het opstellen van de Woonzorgvisie van de gemeente Vlissingen. De huisvesting en begeleiding van de verschillende doelgroepen die we moeten huisvesten vergt in 2026 extra aandacht. Hierover gaan we graag met de gemeente in gesprek om hier de juiste oplossingen voor te vinden.

Op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad

Ruim 6.700 – waarvan ca. 5.900 van l'escaut – van de ruim 23.000 woningen in Vlissingen behoren tot de sociale huurvoorraad (huur t/m de DAEB-Huurgrens (€ 900,07 per maand, prijspeil 2025)). 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 alsnog verder toe. Ten opzichte van andere woningmarktregio's is de zoekduur echter nog relatief laag te noemen.

l'escaut en Zeeuws-Vlaanderen 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 passend 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 Scheldekwartier, 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;
- 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). 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 kwartaal 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 kwartaalrapportages 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:
 - Toepassen doorstromingsvoorrang, waarmee huurders (onder voorwaarden) met voorrang kunnen verhuizen;

- Juiste voorlichting en informatie over het beschikbare aanbod aan met name de ouderen met een zorgvraag. Tevens gaan we onderzoeken hoe we bewoners kunnen ontzorgen bij de verhuizing naar een passende nul-tredenwoning;
- We leveren een actieve bijdrage aan de huisvesting van statushouders en daarmee aan de taakstelling van de gemeente. We willen in samenwerking met de gemeente kijken naar de samenstelling van te huisvesten statushouders. Omdat de beschikbaarheid van woningen onder druk staat willen we kijken om meerdere alleenstaande statushouders gezamenlijk te huisvesten. De gemeente dient de mogelijkheid tot woningdelen wel te faciliteren;
- De wet Regie op de Volkshuisvestings (ingangsdatum 1 januari 2026), verplicht alle gemeenten om een huisvestingsverordening vast te stellen waarin in ieder geval een urgentieregeling is opgenomen. De huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen vergt goede regionale afstemming tussen provincies, gemeenten, woningcorporaties, huurders, zorg- en welzijnsorganisaties. Het is van groot belang dat de verordeningen, tussen de gemeentes waarvan de corporaties binnen ZuidWestWonen samenwerken, gestroomlijnd worden;
- De inschrijfduur op ZuidwestWonen is verlengd van drie jaar naar vijf jaar. De periode van vijf jaar inschrijving kan als voldoende worden geacht om een passende woning te vinden in het werkgebied van ZWW. 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 het optimaliseren van het portaal en het verbeteren van de communicatie en informatie naar woningzoekenden;

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;
- Het vaststellen van gereduceerde grondprijzen via de grondprijnsnota voor het realiseren van nieuwbouwwoningen in de sociale huur;
- Faciliteren van woningdelen voor statushouders en eventuele andere groepen woningzoekenden;
- Afstemming tussen gemeentes over huisvestingsverordening en betrekken van lokale corporaties.

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 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 (€ 731,93, prijspeil 2025). 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'escout - 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;
- Persoonlijk contact is essentieel bij het oplossen van betalingsproblemen. Wij zouden graag zien dat de gemeente meer middelen beschikbaar maakt om hieraan invulling te geven bij de uitvoering van vroegsignalering.

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. Als woningcorporatie speelt l'escaut een centrale rol in het bevorderen van vitale en gezonde wijken. We sturen actief op een evenwichtige woningtoewijzing, waarbij we rekening houden met de draagkracht en samenstelling van buurten. Via herstructurering maken we buurten toekomstbestendig, met oog voor diversiteit, duurzaamheid en leefkwaliteit. We investeren in leefbaarheid door samen te werken met bewoners aan een veilige, schone en sociale woonomgeving. Ook stimuleren we samenredzaamheid en vergroening in de wijk. In nauwe samenwerking met gemeente en netwerkpartners combineren we onze kennis van de wijk met gerichte monitoring en maatwerkoplossingen. Zo dragen we bij aan wijken waarin mensen prettig samenleven en zich echt thuis voelen.

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 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, met als doel een betrokken buurt creëren samen met de bewoners en partners;
- 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 vinden het van belang om structureel samen te werken met buurtteams in de gemeente met gelijkwaardige en wederkerige inbreng;
- We brengen kennis van de wijk, bewoners en woningvoorraad in, en we kunnen snel schakelen bij planvorming en uitvoering. We investeren in nieuwbouw, renovatie en het toekomstbestendig maken van buurten, waarbij we graag vroegtijdig aan tafel zitten om plannen samen te ontwikkelen;
- Wij willen graag in gezamenlijkheid komen tot een aanpak woonfraude, zodat we signalen over overlast, woonfraude of oneigenlijk gebruik vroegtijdig kunnen delen. Hiermee bevorderen we de handhaving van de gemeente en dit kan leiden tot effectiever toewijzings- of urgentiebeleid;
- Wij staan dicht bij de bewoners en herkennen snel wanneer er extra ondersteuning nodig is. We brengen signalen in en werken mee aan ketensamenwerking rondom kwetsbare doelgroepen, zodat zorg en wonen beter op elkaar aansluiten;

- Wij investeren actief in leefbaarheid, verduurzaming en sociale samenhang in de wijk. We kunnen pilots en projecten uitvoeren, bewoners bereiken en draagvlak creëren.

Dit hebben we nodig van de gemeente:

- We zien graag een actievere samenwerking tussen de verschillende domeinen binnen de gemeente. Om tot een integrale aanpak te komen is het van belang dat het volkshuisvestelijk domein gekoppeld wordt aan het sociaal- en zorgdomein;
- 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;
- We verwachten van de gemeente een actieve rol in de gezamenlijke ontwikkeling van gebiedsvisies en het mogelijk maken van herstructurering via ruimtelijke plannen en investeringen;
- De gemeente is cruciaal in het opstellen van regels betreft en het handhaven bij overlast, woonfraude of strijdig gebruik. Wij komen graag in gezamenlijkheid tot een aanpak woonfraude;
- We rekenen op de gemeente om zorg, welzijn en wonen met elkaar te verbinden, zodat bewoners passende ondersteuning krijgen bij multiproblematiek of kwetsbaarheid;
- De gemeente draagt bij aan de kwaliteit van wijken door beleidsruimte en (co)financiering te bieden voor projecten op het gebied van leefbaarheid, vergroening en energietransitie.

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. Uiterlijk in 2028 hebben wij geen E-, F- en G-labels meer². 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 we er naar streven de komende jaren circa 500 woningen van l'escaut aardgasvrij te maken in de panoramabuurt en directe omgeving in het Middengebied;
- Huseigenaren 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;

² Met uitzondering van monumenten en de voor sloop aangemerkte woningen. Deze opgave is bij complexmatige verduurzaming onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en eventuele VvE.

- 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;

- In 2024 hebben alle Zeeuwse woningcorporaties een covenant getekend voor biobased isoleren. Dit gaat over het gebruik van duurzame materialen uit de regio, zowel bij renovatie als nieuwbouw; Vanaf medio 2025 wordt dit waar mogelijk toegepast;
- We geven voorlichting aan huurders bij plaatsing van zonnepanelen (energiewaardering), slimme meters, warmtepompen en andere energie-investeringen. We continueren de energiewaarderingcampagne gedurende de komende jaren. Hiervoor maken we jaarlijks een actieplan;
- Gedurende de jaren 2025-2027 worden ruim 2.000 woningen in de bestaande voorraad aangepakt op het gebied van planmatig onderhoud en/of renovatie in combinatie met verduurzamingsmaatregelen. Hieronder valt zowel de uitfasering van slechte labels (<=D), als het brengen van woningen naar de Standaard³.

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;
- Jaarlijks scherpen we ons technisch programma van eisen aan op het gebied van circulariteit bij het slopen, beheren en bouwen van woningen;
- 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 Zeeuws-Vlaanderen willen we de energiearmoede aanpakken en het creëren van bewustwording onder de bewoners van Vlissingen met als doel het verminderen van het energieverbruik. 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 welzinstellingen 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.

³ De [standaard voor woningisolatie](#) vertelt wanneer de isolatie goed genoeg is om van het gas af te kunnen. Dat moet verhuurders en eigenaar-bewoners inzicht geven in hoe ze hun woningen moeten isoleren. Op het moment dat de woning onderhoud nodig heeft, kunnen zij ook meteen de isolatie goed regelen. Zo voorkom je dat je de woning opnieuw moet isoleren als je van het gas af gaat.

l'escaut biedt de gemeente Vlissingen:

- Uitvoering van concrete afspraken die vastgelegd worden in de Woonzorgvisie;
- We geven samen met de Gemeente, zorgpartijen en welzijnsinstellingen 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 zijn vastgelegd in een convenant. l'escaut committeert 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 woonzorgvisie van de gemeente wordt naar verwachting uiterlijk begin 2026 vastgesteld. De woonzorgvisie biedt meer inzicht in de toekomstige behoeften aan zorg en begeleiding. Woonzorgconcepten, tussenvoorzieningen, welzijns- (ontmoetings-)ruimtes en dergelijke maken hier onderdeel van uit. Van de gemeente wordt verwacht de regie te voeren om de concrete afspraken tot uitvoer te gaan brengen in samenwerking met de corporaties, zorgpartijen en welzijnsorganisaties.

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 2025 en dPi (prijspeil 2024).

Gevraagde achtervang in 2026 en 2027

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 kadewoningen 'De Touwslagerij' (20 woningen, € 5,0 mln.)
- Scheldewijk 'De Admiraliteit' (50 woningen/app, € 5,9 mln.)
- V.Dishoeckstraat (24 appartementen, € 3,4 mln.)
- Crocuslaan deellocatie (72 woningen, € 13,8 mln.)

*betreft alleen de investeringskasstromen in de periode 2025-2027 van opgeleverde woningen.

Investeringen bestaand bezit

- Duurzaamheid/Energie/Woningverbetering (€ 87,0 mln.)

Herfinancieringen

- Eindaflossing Fixe lening BNG Bank (2027, € 4 mln)

De projecten Admiraliteit, Touwslagerij, Van Dishoeckstraat en deellocatie Crocuslaan (26 woningen) worden naar verwachting in 2025 opgeleverd. Verder wordt in 2026/2027 deellocatie Crocuslaan (46 woningen) opgeleverd.

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, de crisis in het Midden-Oosten en de huidige handelsoorlog, 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.

Begin juni is het kabinet gevallen. Mede als gevolg daarvan is het voorstel om de huren in 2025 en 2026 te bevriezen van tafel. De vraag is nu welke wetsvoorstellen nog wel doorgang vinden en wat een nieuw kabinet voor gevolgen gaat hebben.

Het blijven onzekere tijden waardoor het dus kan zijn dat we een aantal activiteiten niet, of niet geheel kunnen uitvoeren. Tijdens de "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 2025

Sira Kamermans
Directeur/bestuurder

Bijlage – Indicatieve woningbouwprogrammering l'escaut in Vlissingen⁴

Projecten nieuwbouw (vervanging)

Locatie/project	Type woningen	Aantal woningen	Jaartal oplevering
Crocuslaan e.o. (BloemenIn-Oost)	Grondgebonden woningen	136	2024-2027
Vincent van Goghlaan e.o.	Grondgebonden woningen en appartementen	343	2026-2031

Projecten nieuwbouw (uitbreiding)

Locatie/project	Type woningen	Aantal woningen	Jaartal oplevering
Plot A 's Lands Smederij (Scheldekwartier)	Grondgebonden woningen en appartementen	13	2025-2026

Projecten renovatie/verduurzaming

Locatie/project	Type woningen	Aantal woningen	Jaartal uitvoering
Regenboogflats Paauwenburg	Appartementen met lift	245	2025-2027

⁴ Op basis van vastgestelde begroting 2025. Aantallen zijn opgenomen in sub regionale woondeal woningmarkt Walcheren.