

# Bod op de Woonvisie

Activiteitenplan l'escaut voor 2022



- › Voldoende woningen
- › Betaalbare woningen
- › Kwalitatief goede en duurzame woningen
- › In leefbare buurten en wijken
- › Afgestemd op de verschillende doelgroepen

**Juni 2021**

# Inhoud

Inleiding .....	3
Context .....	4
2020 t/m 2023 in cijfers .....	7
Beschikbaarheid van woningen .....	9
Betaalbaarheid van woonlasten .....	12
Energie en duurzaamheid .....	15
Inzet in wijken en buurten .....	18
Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg .....	21
l'escaut financieel .....	23
Tot slot .....	24

# Inleiding

De gemeente Vlissingen, de woningcorporaties Zeeuwland, l'escaut en de 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.

In goed overleg met zowel Huurdersvereniging l'escaut (HVL) als met de gemeente Vlissingen, probeert l'escaut daar op een passende wijze invulling aan te geven. Daarom brengt l'escaut halverwege ieder jaar, vóór 1 juli, een 'bod' uit aan de gemeente Vlissingen. Met dit bod maken we duidelijk welke bijdrage (activiteiten) we het komende jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna - per thema - leveren aan de realisatie van het volkshuisvestelijk beleid van en in Vlissingen: wat spreken we af, wat bieden we en wat hebben we nodig?

# Context

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

- steeds meer kwetsbare huurders;
- langer hulp en zorg in de thuissituatie;
- meer kleine huishoudens en ouderen;
- veranderende woonwensen;
- het wegvallen van verzorgingshuizen en steeds langer zelfstandig thuis wonen;
- een oplopende zoekduur van woningzoekenden;
- de woningwet:
  - passend toewijzen
  - inkomensgrenzen woningtoewijzing ('80-10-10-regeling')
- het Sociaal Huurakkoord;
- de volkshuisvestelijke rijksprioriteiten 2021-2025;
- een grote opgave met betrekking tot vernieuwing en verduurzaming (CO<sup>2</sup>-neutrale woningvoorraad in 2050) versus toenemende (bouw)kosten en belastingen;
- het sociaal domein: heroriëntatie en nieuwe taken.

## Ondernemingsstrategie l'escaut

Wij bieden goed wonen in een passende woonomgeving met aandacht voor duurzaamheid, woonlasten en bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen in onze samenleving.

- We hebben onze klanten en stakeholders nodig om onze ambities waar te maken. We betrekken daarom vroegtijdig onze klanten en stakeholders bij beleidsvorming en (investerings)projecten op wijk-, buurt en complexniveau.
- We zijn bereikbaar en toegankelijk voor onze klanten op een manier die aansluit bij hun wensen.
- Onze focus ligt op het bedienen van de vraag naar woningen aan huishoudens met lage inkomens, waaronder starters en ouderen.
- We houden huren betaalbaar voor huishoudens die van overheidswege recht hebben op huurtoeslag en/of in verband met hun inkomen of zorgvraag zijn aangewezen op een sociale huurwoning nu en in de toekomst.
- We staan voor duurzaam en kwalitatief goed wonen. Door het energiezuiniger maken van woningen verlagen we de energielasten en daarmee de totale woonlasten voor onze huurders én dragen we actief bij aan de klimaatdoelstellingen.
- We investeren in kwaliteitsverbetering van onze woningvoorraad. Hiermee voldoen we aan de eisen van deze tijd en sluiten we aan bij de wensen van de verschillende doelgroepen.
- We hebben een taak in het zorgen voor een leefbare woonomgeving, omdat dit het woongenot van onze bewoners in belangrijke mate beïnvloedt. We leveren maatwerk en bepalen samen met onze klanten en stakeholders ieders inzet.

## Prioriteiten voor de komende jaren

Onze activiteiten zijn gericht op alle thema's vastgelegd in de Prestatieovereenkomst, maar onze focus ligt de komende jaren vooral op de volgende thema's:

- **Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg**  
Concretisering van de visie op wonen en zorg in beleid en uitvoeringsprogramma's in samenwerking met gemeente, zorg- en welzijnspartijen.
- **Inzet in wijken en buurten**  
Uitvoeren van de acties voortkomend uit de wijkvisies ter bevordering van de leefbaarheid. Inzet hierbij is het versterken van de wijken en buurten en bevorderen van de zelfredzaamheid van onze bewoners en het faciliteren daarbij om gezamenlijk bij te dragen aan stevige buurten waar het fijn wonen is. We zetten in op empowerment van bewoners en hun buurten. Zelfredzaamheid draagt bij aan het verkleinen van de afstand tot de arbeidsmarkt. We realiseren diversiteit in wijken en buurten door meer te sturen in de woonruimteverdeling, zonder mensen uit te sluiten.
- **Betaalbaarheid van woningen**  
Verduurzaming levert lagere energie- en dus woonlasten op. Wij willen verouderd maar goedkoop bezit vervangen voor nieuw duurzaam bezit. Het risico bestaat dat deze daardoor minder bereikbaar worden voor mensen met een laag inkomen. Wij gaan onderzoeken hoe wij deze woningen toch bereikbaar kunnen maken

## Visie gemeente

De gemeente Vlissingen heeft de volgende visie op wonen:

- kwaliteit in plaats van kwantiteit
- verbetering van bestaande buurten
- ontwikkeling Scheldekwartier

In de dialoogsessie van 31 maart 2021 tussen de gemeenteraad Vlissingen en de woningcorporaties heeft de gemeenteraad de volgende prioritering aangegeven in de door de corporaties voorgedragen speerpunten:

- 1 **Verlaging van totale woonlasten door verduurzaming en huurverhoging**
- 2 **Doorstroming ouderen actief bevorderen**
- 3 **Corporaties en gemeente moeten zorgen dat bewoners langer zelfstandig thuis kunnen wonen**
- 4 **Corporaties moeten meer woningen verkopen om starters te helpen**
- 5 **Corporaties moeten meer doen aan leefbare wijken en buurten**
- 6 **Corporaties moeten ook goedkopere koopwoningen bouwen**
- 7 **Huurverlaging / huurbevrozing**

Naast de hiervoor genoemde vooraf bepaalde prioriteiten maakten de gemeenteraadsleden de volgende opmerkingen:

- Zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen.
- Zorgen voor voldoende huisvesting voor specifieke doelgroepen.
- Veilige (leefbare) wijken en buurten (voor kinderen).
- Woonvormen (kleine woningen voor bijv. spoedzoekers -> tiny houses/hofjes).
- Leefbaarheid -> aandacht voor balans huur/koop (2e woningen -> onderverhuur).
- Vervanging van ouder woningbezit – toekomstbestendig maken (renovatie/ herstructurering).
- Ruilen van bezit ter bevordering van leefbaarheid (bezit WGM).
- Inzetten op meer/betere samenwerking om opgaven op te pakken (meerdere thema's).
- Doelgroepen centraal stellen: woonbehoefte in beeld brengen. Wat zijn de knelpunten (beschikbaarheid), in beeld brengen omvang diverse (specifieke) doelgroepen -> starters, studenten, spoedzoekers, dak- en thuislozen, uitstroom maatschappelijke opvang, statushouders.

In het hierna beschreven bod op de woonvisie voor 2022 hebben we zoveel mogelijk rekening gehouden met deze opmerkingen.

# 2020 t/m 2023 in cijfers

	Per 31-12:	2020	2021*	2022*	2023*
<b>Aantal woningen</b>					
Eengezinswoningen		2.618	2.630	2.657	2.646
Meergezinswoningen met lift		1.560	1.560	1.614	1.695
Meergezinswoningen zonder lift		1.650	1.635	1.607	1.544
<b>Totaal aantal woningen</b>		<b>5.828</b>	<b>5.825</b>	<b>5.878</b>	<b>5.885</b>

<b>Beschikbaarheid</b>					
Gemiddelde mutatiegraad in % woningbezit		6,8%	7,0%	7,0%	7,0%
Aantal verhuringen (zelfstandige woningen)		387	410	410	415
Gemiddelde zoekduur (in maanden) bij woningtoewijzing		12,6			
Gemiddelde inschrijfduur (in maanden) bij woningtoewijzing		17			
% passende toewijzingen (toewijzing aan huurtoeslaggerechtigden)		100%	≥ 95%	≥ 95%	≥ 95%
% toewijzingen aan doelgroep van beleid (hh-inkomen ≤ € 40.024)		96,50%	≥ 90%	≥ 90%	≥ 90%

<b>Betaalbaarheid (prijspeil 2020)</b>					
Goedkoop (huur t/m € 442,46)		1.389	1.832	1.720	1.552
Betaalbaar I (huur € 442,47 t/m € 633,25)		2.584	2.931	2.981	3.041
Betaalbaar II (huur € 633,26 t/m € 678,66)		1.124	738	829	947
Duur (huur € 678,66 t/m € 752,33)		689	282	310	311
Geliberaliseerd (huur > € 752,33)		42	42	38	34
<b>Totaal aantal woningen</b>		<b>5.828</b>	<b>5.825</b>	<b>5.878</b>	<b>5.885</b>
% huurverhoging per 1 juli (gemiddeld inflatie %)		2,60%	0%	1,30%	1%

<b>Ontwikkeling van de woningvoorraad</b>					
Nieuwbouw (aantal woningen)		0	37	124	95
Verkoop bestaand bezit		-16	-16	-15	-16
Sloop/onttrekking		-183	-24	-56	-69

<b>Huisvesting specifieke doelgroepen</b>					
Statushouders (inclusief gezinshereniging)		31	35		

## 2020 t/m 2023 in cijfers (vervolg)

Aantal toegankelijke woningen (inclusief nieuwbouw)				
(*) Een nultreden woning (traploze woning)	724	724	724	724
(**) Een rollator toe- en doorgankelijke woning	434	434	434	434
(***) Een rolstoel toegankelijke en rollator toe- en doorgankelijke woning	120	120	153	153
(****) Een rolstoel toe- en doorgankelijke woning	261	261	342	342
Totaal aantal toegankelijke woningen	1.539	1.539	1.653	1.653

Prijs/kwaliteit - zelfstandige woningen				
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten (WWS)	142	142	143	145
Gemiddelde huur	€ 531	€ 529	€ 540	€ 551
Gemiddelde maximaal redelijke huur	€ 740	€ 758	€ 774	€ 787
Gemiddelde streefhuur per woning	€ 554	€ 568	€ 579	€ 590
Gemiddeld streefhuurpercentage (t.o.v. maximaal redelijk)	75%	75%	75%	75%

Energetische kwaliteit				
Energielabel A++, A+ en A → Energie-Index ≤ 1,2	2.287	2.360	2.473	2.581
Energielabel B → Energie-Index 1,21 ≤ 1,4	1.390	1.402	1.627	1.844
Energielabel C, D, E, F en G → Energie-Index > 1,4	2.120	2.033	1.749	1.439
Energielabel C → Energie-Index 1,41 ≤ 1,8	1.225	1.182	1.013	846
Energielabel D → Energie-Index 1,81 ≤ 2,1	606	581	525	435
Energielabel E → Energie-Index 2,11 ≤ 2,4	212	200	155	120
Energielabel F → Energie-Index 2,41 ≤ 2,7	38	35	27	21
Energielabel G → Energie-Index > 2,7	39	35	29	17
Gemiddelde Energie-Index	1,36	1,35	1,31	1,27
Aantal woningen met zonnepanelen	2.860	2.877	3.025	3.210

Onderhoud & kwaliteitsverbetering (uitgaven/jaar)				
Onderhoudskosten (in miljoenen €)	€ 15	€ 16	€ 15	€ 16
Energetische maatregelen en verbeteringen (in miljoenen €)	€ 6,4	€ 5,0	€ 5,7	€ 16,4

Leefbaarheid (uitgaven/jaar)				
Uitgaven leefbaarheid (€ begroot x 1.000)	€ 844	€ 760	€ 773	€ 781
Aantal ontruiming	2	0	0	0

\* *prognose*



# Beschikbaarheid van woningen

## Introductie

Ruim 6.600 – waarvan ca. 5.800 van l'escaut – van de 22.900 woningen in Vlissingen behoren tot de sociale huurvoorraad (huur t/m de liberalisatiegrens (€ 752,33 /mnd, prijspeil 2021)). De beschikbaarheid van deze woningen hangt af van mutaties, 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 een oplopende gemiddelde zoekduur zien. De druk op de huurwoningmarkt in Vlissingen is toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Echter, een gemiddelde zoekduur van 12,6 maand is nog relatief ontspannen te noemen, zeker in vergelijking met andere woningmarktregio's in Nederland.

l'escaut en Zeeuwendland 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.

## Dit spraken we af in de Prestatieovereenkomst

- We voeren periodiek woningmarktonderzoek uit voor het bepalen van de wensportefeuille.
- We zorgen voor voldoende betaalbare en passende woningen voor de doelgroepen.
- Daar waar nodig zorgen we voor beschikbaarheid van woningen voor specifieke doelgroepen.

### Wat zien we in elk geval terug in het jaarlijks bod?

- De voorgestane transformatie van de Vlissingse sociale woningmarkt als gevolg van actuele woningmarktonderzoeken.
- De beoogde sloop, nieuwbouw en verkoop van woningen.
- De beschikbaarheid van woningen: deze meten we onder andere af aan de mutatiecijfers, het aantal ingeschreven woningzoekenden en de zoekduur van huurders.
- De na de te streven mate van passendheid bij woningtoewijzing.
- De eventuele voorgestane transformatie van het aantal woningen ten behoeve van specifieke doelgroepen.

# l'escaut biedt de gemeente Vlissingen

## Geactualiseerde portefeuillestrategie

- Jaarlijkse actualisatie van onze portefeuillestrategie. De richting van de transformatie van onze woningvoorraad wordt mede bepaald door de resultaten van het door l'escaut en Zeeuwendland uitgevoerde woning- en woonbehoefteonderzoek in 2021. Daarnaast gebruiken we inzichten vanuit provinciale en gemeentelijke onderzoeken.

## Voldoende passende woningen

- We hanteren een huur- en toewijzingsbeleid waarmee we ervoor zorgen dat iedereen die recht heeft op een sociale huurwoning ongeveer evenveel kans maakt.
- We garanderen een passende woning voor actief woningzoekenden binnen 3 jaar.
- We wijzen minimaal 90% van de woningen toe aan huishoudens met een inkomen  $\leq$  € 40.024 (prijsspeil 2021).
- We verhuren alleen huurwoningen binnen het sociale huursegment (huur t/m € 752,33 prijspeil 2021)
- We gebruiken voor de verdeling van beschikbare woningen zowel het aanbodmodel als het lotingsmodel. Via Zuidwestwonen (ZWW) vindt automatisch verantwoording plaats over de woningtoewijzingen. Per tertiaal monitort l'escaut de woonruimteverdelingsgegevens en overlegt deze met de Huurdersvereniging l'escaut. Eénmaal per jaar wordt over het voorgaande jaar een uitgebreide rapportage over de woonruimteverdelingsgegevens uitgebracht.

## Huisvesting (urgente) doelgroepen

- Bij de huisvesting van woningzoekenden hebben we aandacht voor de bijzondere groepen in onze samenleving. Deze 'bijzondere' groepen zijn bijvoorbeeld de huishoudens met een laag inkomen, maar ook ouderen, statushouders of mensen met een beperking.
- We doen – in nauwe samenwerking met onze stakeholders – onderzoek naar de woonbehoefte van deze specifieke doelgroepen.
- We leveren een actieve bijdrage aan de huisvesting van statushouders en daarmee aan de taakstelling van de gemeente.
- We zetten ons in voor passende huisvesting van zogenaamde bijzondere doelgroepen (ex-daklozen, ex-gedetineerden, ex-verslaafden, GGZ-cliënten). Vanuit de gedachte 'housing first' onderzoeken we samen met begeleidende instanties de mogelijkheden.
- De bevolking in Zeeland én in Vlissingen vergrijst en ouderen blijven zo lang mogelijk thuis 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 starten we met het ontwikkelen van levensloopbestendige woningen als onderdeel van onze nieuwbouwopgave.
- Doorstroming naar geschikte woningen en beter benutten van beschikbare woningen is essentieel voor de beschikbaarheid van woningen. We gaan onze oudere huurders meer mogelijkheden bieden om uit eengezinswoningen door te stromen naar andere, beter passende sociale huurwoningen, onder andere door actieve begeleiding. We stellen hiervoor in 2022 een plan van aanpak op.
- We zien studentenhuisvesting als een van onze taken. Op het moment dat andere partijen niet inspringen op de volkshuisvestelijke opgave, dan zien wij hier voor l'escaut een actieve rol weggelegd. We gaan hier nader onderzoek naar doen in het kader van het op te stellen doelgroepenbeleid.

- We verlenen voorrang aan woningzoekenden via bemiddeling in zeer uitzonderlijke situaties (hardheidsclausule). Hiervoor is binnen Zuidwestwonen een regionaal beoordelingskader vastgesteld. Hiermee hanteren de corporaties hetzelfde beoordelingskader en we communiceren duidelijk op de Zuidwestwonen-website dat we een vangnet bieden en hoe en wanneer woningzoekenden daarvoor in aanmerking komen.
- Conform het 'Reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud' (d.d. 20-12-2016) – opgesteld in samenwerking met Zeeuwlân en de huurdersorganisaties – krijgen herstructureringskandidaten voorrang op de toewijzing van woningen. Deze voorrang geldt voor het gehele werkgebied van Zuidwestwonen.

## Voldoende betaalbare woningen

- Onze vastgoedstrategie is leidend voor het aantal woningen (naar huurprijsklasse en woningtype) in de toekomst. De aantallen zijn richtinggevend voor sloop/nieuwbouw, verkoop en verbeteringen.
- Nieuwbouw maakt deel uit van toekomstige herstructureringsprojecten binnen de – relatief oude – bestaande woningvoorraad van l'escaut. Om te komen tot een toekomstvisie voor een complex, betrekken we nadrukkelijk de zittende huurders.
- In 2021 leverden we de eerste nieuwbouwwoningen in de Scheldewijk op als onderdeel van in totaal 200 nieuwe sociale huurwoningen, op te leveren in de periode tot en met 2027. Eind 2018 tekenden we hiervoor een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente. In 2023 volgen circa 80 appartementen. In 2022 leveren we de laatste nieuwbouwwoningen op aan het Ravesteynplein.
- We staan open voor de ontwikkeling van nieuwe woonvormen, zeker daar waar het ouderenhuisvesting betreft (innovatieve nieuwbouw). Naast onderzoek naar nieuwe woonconcepten voor ouderen, kijken we bij de nieuwbouw in de Scheldewijk naar de mogelijkheden tot het ontwikkelen van levensloopbestendige woningen. Hiermee spelen we in op de vraag naar meer variatie in woonvormen voor o.a. ouderen.
- We zien nadrukkelijk een rol voor onszelf bij het ontwikkelen en aanbieden van kleinschalige huisvesting voor diverse doelgroepen mits ze tot onze doelgroep behoren, bijvoorbeeld in de vorm van Tiny Houses. Hierover gaan we graag met de gemeente in gesprek.
- Naast financiële overwegingen, is het verkopen van huurwoningen een instrument om te sturen op de gewenste samenstelling van de huurwoningvoorraad. We hebben in de gemeente Vlissingen in totaal ruim 500 woningen met verkoopbestemming. We verkopen circa 15 woningen per jaar.
- Bij verkoop van huurwoningen krijgen de zittende huurders de gelegenheid hun woning te kopen.
- We gaan ons verkoopbeleid actualiseren, waarbij met name de aandacht ligt bij het ontstaan van gespikkeld bezit omdat dit kan leiden tot een mindere uitstraling, mindere verduurzaming en beheerproblemen.

## Dit hebben we nodig

- Sociale grondprijzen.
- Vlot tempo in de processen rondom regelgeving, inspraak en bestemmingsplannen zodat de bouw niet vertraagd.
- Een geactualiseerde Woonvisie, waarmee de gemeente met haar ruimtelijk beleid anticipeert op de actuele en verwachte ontwikkelingen.
- Een stimulerende en faciliterende rol van de gemeente voor (markt)partijen bij de uitbreiding van de woonruimte voor studenten in Vlissingen.

# Betaalbaarheid van woonlasten

## Introductie

Woonlasten zijn de opstelsom 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.

Een woning moet passen bij het inkomen. We zorgen ervoor dat onze woningen betaalbaar en toegankelijk blijven voor de lagere inkomens door het merendeel van onze woningen aan deze groep toe te wijzen. l'escaut stuurt actief op een evenwichtig huur- en toewijzingsbeleid en een duurzame woningvoorraad.

## Dit spraken we af in de Prestatieovereenkomst

- We streven naar een evenwichtige prijs/kwaliteit verhouding waarbij de totale woonlasten voor de doelgroepen betaalbaar blijven.
- Door de woningvoorraad energiezuiniger te maken, dragen we bij aan het verlagen van de woonlasten.
- Om voldoende betaalbare woningen te hebben en te houden is gemeentelijke inzet vereist.
- Om grip te houden op de betaalbaarheid van woonlasten voeren we periodiek een betaalbaarheidsonderzoek uit.

### **Wat zien we in elk geval terug in het jaarlijks bod?**

- De uitgangspunten van het huurbeleid (streefhuurbeleid, huurverhogingsbeleid en huurbeleid in relatie tot energie-investeringen).
- De beoogde acties en maatregelen ten behoeve van het energiezuiniger maken van de woningvoorraad.

## l'escaut biedt de gemeente Vlissingen

### Gematigd huurbeleid en passende woningtoewijzing

- 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 horen, bieden we alleen woningen met een huurprijs vanaf de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag aan (€ 678,66, prijspeil 2021). Hierdoor kunnen mensen met een middeninkomen ook bij ons terecht.
- We passen een gematigd huurbeleid toe. Daardoor hebben en behouden we voldoende goedkope en betaalbare woningen voor de primaire doelgroep. Dit is terug te zien in de verdeling van aantallen woningen per huurklasse (ruim 85% van de woningen behoort tot de goedkope en betaalbare huurklassen (huur tot € 678,66)). Met onze portefeuillestrategie zorgen we ervoor dat dit percentage op peil blijft.
- We verhuren ten minste 90% van de beschikbare huurwoningen aan huurders met een inkomen tot en met € 40.024 (prijspeil 2021). Maximaal 10% van de verhuringen is aan huishoudens met een hoger inkomen; dit betreft alleen woningen met een huur vanaf de tweede aftoppingsgrens.
- Teneinde de prijs-kwaliteit verhouding te optimaliseren passen we bij de jaarlijkse huurverhoging – vanaf 2022 – differentiatie toe, waarbij het percentage afhankelijk is van de verhouding tussen de huidige huur en de gewenste huur.
- We voeren het Sociaal Huurakkoord uit in overleg met de Huurdersvereniging:
  - Jaarlijkse huurverhoging is gemiddeld maximaal inflatievolgend.
  - Specifiek maatwerk bij de jaarlijkse huurverhoging voor huurders die relatief te duur wonen door – op verzoek – het toepassen van (tijdelijke) huurbevriezing.
  - Invoering huurverhoging ná duurzaamheidsinvesteringen in lijn met vergoedingentabel uit het Sociaal Huurakkoord. Uitgangspunt is dat voor de zittende huurder het resultaat van een (eventuele) huurverhoging in combinatie met de energiebesparing voordelig is.
- In 2021 zijn op grond van de Wet eenmalige huurverlaging de huren voor de mensen die relatief te duur wonen verlaagd naar een huurprijs van € 633 (bij 1 en 2 persoonshuishoudens) of € 678 (bij huishoudens van 3 personen of meer). Daarnaast is de jaarlijkse huurverhoging in 2021 door de overheid op 0% bepaald. Uitvoering van deze beide maatregelen komt tegemoet aan de doelstelling om woningen betaalbaar te houden en de effecten werken ook in de komende jaren nog door in de huurprijs.

### Woonlasten in beeld

- Door middel van de 'woonlastenmodule' binnen ons woonruimtebemiddelingsmodel Zuidwestwonen, maken we bij het woningaanbod de geschatte woonlasten (op basis van samenstelling huishouden en energielabel woning) voor de woningzoekende inzichtelijk.
- Energiebesparing levert voor huurders financieel voordeel op. Menselijk gedrag is een belangrijke factor bij het terugdringen van het (huishoudelijk) energieverbruik. Met een bewustwordingscampagne vragen we aandacht bij huurders over welke bijdrage zij zelf kunnen leveren om energiekosten te reduceren. Deze campagne geven we in 2021 samen met de huurdersvereniging verder vorm (inclusief de wijze waarop we gaan monitoren) en continueren we in de komende jaren.
- We werken de resultaten van het betaalbaarheidsonderzoek uit in een plan van aanpak om te komen tot maatregelen gericht op het verbeteren van de betaalbaarheid van het wonen. We streven ernaar om dit plan van aanpak in 2022 op te stellen.



## Dit hebben we nodig

- Onder regievoering van de gemeente, uitvoeren van periodiek betaalbaarheidsonderzoek waar alle woonlasten in beeld worden gebracht. Dit onderzoek is input voor het evalueren en inzetten van maatregelen gericht op het verbeteren van de betaalbaarheid van wonen.
- Faciliteren van starters op de woningmarkt door de gemeente met het uitvoeren van de Startersregeling.
- 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.

# Energie en duurzaamheid

## Introductie

Verduurzaming en energietransitie zijn de komende tijd de kernwoorden voor de bestaande woningvoorraad. Hierin stappen zetten is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bewoners, woningeigenaren en de gemeente.

l'escout investeert in het onderhoud en de verbetering van bestaande woningen. Zo voeren we planmatig onderhoud uit en onderhoud bij mutatie, lossen we klachten op, voeren we energetische maatregelen uit en vervangen we keukens, badkamers en toiletten.

De verduurzaming van ons woningbezit is de afgelopen jaren in versnelling gekomen. Het doel om eind 2020 gemiddeld op label B uit te komen, is behaald. In 2025 hebben wij geen E-, F- en G-labels meer en in 2028 zijn ook al onze D-label woningen verduurzaamd. De corporatiesector stelt zich als geheel tot doel om in 2050 een CO2 neutrale woningvoorraad te hebben.

## Dit spraken we af in de Prestatieovereenkomst

- Samen met de gemeente Vlissingen, Zeeuwendland en de huurdersorganisatie werken we aan een Transitie Visie Warmte.
- We investeren in duurzaamheid, maar zijn géén koploper.
- We stimuleren het energiezuinig gedrag van bewoners.

### **Wat zien we in elk geval terug in het jaarlijks bod?**

- De beoogde acties en maatregelen in het kader van de energietransitie.
- De geplande investeringen en maatregelen ten behoeve van het energiezuiniger maken van de woningvoorraad.
- De energetische ontwikkeling van de woningvoorraad.
- De geplande investeringen in planmatig onderhoud van het woningbezit.
- De eventuele beoogde overige acties en maatregelen om de kwaliteit van het woningbezit op peil te houden.
- Het benoemen van actuele mogelijkheden gericht op het verlagen van het huishoudelijk energiegebruik.
- Corporaties stellen richting de gemeente voorwaarden aan hun energetische investeringen (onder andere het opstellen van een warmtevisie).

## l'escaut biedt de gemeente Vlissingen

### Verduurzaming en verbetering van de woningvoorraad

- We streven naar een CO<sup>2</sup>-neutrale woningvoorraad in 2050.
- We werken onze energie investeringen uit op complexniveau in een zogenoemde 'routekaart', om zo in 2050 een energieneutraal woningbezit te bereiken en geen onnodige investeringen te doen. We actualiseren deze routekaart jaarlijks ter optimalisatie.
- We investeren de komende jaren verder in het verduurzamen van onze woningvoorraad. We investeren daar € 5 tot 6 miljoen per jaar in.
- Huiseigenaren in de directe omgeving van ons bezit hebben de mogelijkheid om 'mee te liften' met de (duurzaamheids)investeringen in onze bestaande woningvoorraad. We onderzoeken of we kunnen informeren over de mogelijkheden die er zijn voor ondersteuning in de financiering van deze particuliere huiseigenaren.
- Onze investeringen zijn gericht op een klimaatbestendige woningvoorraad, met ruimte voor groen en minder wateroverlast.
- We vernieuwen een deel van onze woningen door sloop/nieuwbouw. Voor de nieuw te bouwen woningen geldt onder andere:
  - plaatsing zonnepanelen
  - minimaal aardgasloos (wettelijk verplicht) en uitgevoerd volgens de BENG-norm (= Bijna Energie Neutraal Gebouw).
- We voeren schappelijke huurprijsverhogingen door, conform de "vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen" uit het sociaal huurakkoord en de Woonbond na duurzaamheidsinvesteringen en renovatie tot een duurzame woning. l'escaut streeft naar een woonlastendaling voor de huurders bij het toepassen van verduurzamingsmaatregelen.
- We brengen de inzichten van de pilot All-Electric, die plaatsvond in het kader van de 'route naar een CO<sup>2</sup>-neutrale en aardgasloze woningvoorraad', in beeld. Deze inzichten gaan voor de toekomst bijdragen aan oplossingen voor haalbare, betaalbare en realiseerbare toepassingen voor een CO<sup>2</sup>-neutrale woningvoorraad.

### Stimuleren van energiezuinig gedrag

- We geven voorlichting aan huurders bij plaatsing van zonnepanelen (energie bewustwording), slimme meters, warmtepompen en andere energie investeringen en maken daarnaast de besparingen inzichtelijk. In 2021 start een energiebewustwordingscampagne om huurders structureel te informeren en te motiveren.
- We werken in 2021 een plan van aanpak uit om te komen tot een 'actieve' aanpak van gasloos koken en implementeren dit in 2022. Dit komt de duurzaamheid, maar ook de veiligheid in complexen ten goede.

## Dit hebben we nodig

### Gezamenlijk gedragen visie

- De inzet van energiemaatschappijen, netwerkbedrijven en de gemeente om met ons samen te zorgen voor de grootst mogelijke CO<sup>2</sup>-reductie tegen de laagst mogelijke kosten voor Vlissingers. Van de gemeente verwachten we dat zij hierbij de regierol op zich nemen.
- Gemeente Vlissingen moet eind 2021 haar Transitie Visie Warmte gereed hebben. Bij het opstellen



hiervan worden de corporaties en de huurdersorganisatie betrokken. De Transitie Visie Warmte moet l'escaut duidelijkheid geven over welke alternatieve warmtevoorziening de gemeente verwacht te realiseren in de verschillende wijken en/of buurten.

Sluitende businesscases die de betaalbaarheid van warmte-alternatieven garanderen. We overleggen en werken samen met de gemeente om wijk- en buurtgebonden transitieplannen en de opgaven van l'escaut zo goed mogelijk op elkaar afstemmen.

# Inzet in wijken en buurten

## Introductie

Vlissingen kent een zeer gemêleerd palet van buurten en wijken, qua bewoning, woningtypen, openbaar groen en voorzieningen. Elke buurt of wijk heeft daarmee zijn eigen kansen en uitdagingen. Samen maken we de buurt of de wijk. De gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties dragen hieraan hun steentje bij.

l'escaut wil haar huurders goede huisvesting in een prettige woonomgeving bieden. Onze huurders hebben soms meerdere maatschappelijke, sociale problemen. Dit zijn mensen die zelfstandig wonen, maar het zijn ook mensen die in een speciale woonvoorziening wonen. We zijn primair verantwoordelijk voor huisvesting, maar we zien onze rol breder. We werken op een proactieve manier samen met maatschappelijke organisaties en gemeente om eraan bij te dragen dat huurders de juiste begeleiding of ondersteuning krijgen. Daarom blijven we inzetten op het tot stand brengen van verbinding met onze huurders en onze partners die verantwoordelijk zijn voor ondersteuning in financiën, woonbegeleiding, buurtbemiddeling, veiligheid en zorg. Samen met onze partners en huurders hebben we hierin verschillende rollen en verantwoordelijkheden. Het is belangrijk dat we die van elkaar kennen.

## Dit spraken we af in de Prestatieovereenkomst

- We werken samen met bewoners, de gemeente en Zeeuwendland aan leefbaarheid en schone en prettige wijken.
- We zetten in op wijkvisies en wijkgericht werken en stemmen visies en uitvoeringsplannen af met de gemeente.
- We monitoren de leefbaarheid in wijken en buurten.

### Wat zien we in elk geval terug in het jaarlijks bod?

- De bijdragen en activiteiten die door de partijen worden gedaan ter verbetering van de leefbaarheid.
- De investeringen samenhangend met de maatregelen en activiteiten ten behoeve van de verbetering van de leefbaarheid.

## l'escaut biedt de gemeente Vlissingen

### Bewoners (meer) betrekken bij beleid en beheer

- We betrekken actief klanten (huurders en woningzoekenden) en belanghouders bij de ontwikkeling van beleid door middel van:

- het organiseren van klantenpanels over zaken rondom wonen en leven in onze wijken en buurten. We werken hierbij samen met de Huurdersvereniging.
- het continueren van 'pop-up wijktafels' in samenwerking met politie en gemeente. Doel van de wijktafels is om zo meer zichtbaar te zijn in de wijk en te achterhalen wat er leeft en wat de wensen zijn in de wijk.
- aanpak van 111 eengezinswoningen aan de Jacob Marislaan/Mesdaglaan e.o. in samenspraak met de bewoners van het complex.
- het opstellen van participatie en leefbaarheidsbeleid in 2021 en dit integreren in wijkplannen en projecten vanaf 2022.

## **Inzetten op wijkvisies en wijkgericht werken**

- We hebben in 2021 voor al onze wijken een wijkvisie opgesteld. Deze wijkvisies geven richting aan onze inzet op het gebied van leefbaarheid en het sociaal domein. Daarnaast zijn wijkvisies ook een belangrijk onderdeel voor onze vastgoedsturing. Aan de hand van goede wijkvisies maken we een vertaling naar complexstrategieën.
- We geven invulling aan het in 2021 samen met de bewoners en de gemeente opgestelde plan voor de Crocuslaan e.o.
- We zetten de projectmatige aanpak en handhaving van achterstallig tuinonderhoud voort.
- We zetten 'complex-schouwen' door de afdeling Vastgoed samen met afdeling Wijkbeheer voort.

## **Investeren in leefbaarheid en welzijn**

- We continueren onze deelname aan het project buurtbemiddeling.
- We continueren het project Wonen en Werken. Dit project is in 2021 als pilot opgezet in samenwerking tussen Orionis en de drie Walcherse corporaties, om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in te zetten in de wijken en buurten van de corporaties.
- We voeren meer intakegesprekken, zodat we rekening kunnen houden met de draagkracht van wijken en buurten. Zo beperken we de leefbaarheidsvraagstukken in de toekomst.
- We voeren in 2022 een pilot uit bij nieuwbouw waarbij we streven naar een gezonde mix van "gelijkgestemden". We gaan hierbij op zoek naar huurders die een bijdrage willen leveren aan de leefbaarheid in de meest brede zin. Een belangrijke doelstelling is dat bewoners elkaar ondersteunen in het dagelijks leven en dat ze naar elkaar blijven omkijken. Hierbij sluiten we niemand uit op basis van leeftijd, inkomen of huishouden-samenstelling. De bewoners worden uiteindelijk gekozen op basis van hun profiel en motivatie.

## **Monitoring leefbaarheid**

- We vertalen de resultaten van het leefbaarheidsonderzoek Lemon door in de wijkvisies en we benoemen activiteiten in de uitvoeringsagenda.

# **Dit hebben we nodig**

## **Samenwerken aan leefbaarheid**

- Uitvoering door de gemeente van ten minste haar wettelijke taken op het gebied van leefbaarheid, ten behoeve van een veilige en kwalitatief goede woon- en leefomgeving.
- Gemeente als voortrekker voor de wijkgerichte aanpak.
- Samenwerking met gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties met als doel betere buurten via concrete afspraken die worden vastgelegd in wijkvisies en buurtplannen.
- Goede samenwerking en afstemming met de gemeentelijke diensten die hierbij een rol spelen.

- Investering van de gemeente in basisvoorzieningen voor elke buurt. Een betere aansluiting tussen wat wij als corporatie(s) signaleren en de wereld van gemeente, welzijn en zorg.
- Versterkte samenwerking met de organisaties in het sociaal domein.

# Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg

## Introductie

De gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties willen dat alle bewoners van de gemeente Vlissingen goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook kwetsbare bewoners.

Daarnaast vinden we een prettige woonomgeving voor onze huurders van belang. We zien in onze woningen steeds meer huishoudens in een kwetsbare situatie. Een deel van onze bewoners kampt met dementie en eenzaamheid en zijn dan lang niet altijd in staat om zelfstandig hulp te zoeken. Ook huisvesten we (jonge) inwoners die uitstromen uit de (jeugd)zorg en extra zorg nodig hebben bij het zelfstandig wonen. We constateren een groeiend sociaal vraagstuk rondom de zorg en begeleiding van veel inwoners. We signaleren niet alleen, maar verbinden en koppelen mensen ook aan zorg van maatschappelijke organisaties. We vinden het noodzakelijk dat de zorg en ondersteuning veel beter wordt georganiseerd voor iedereen die structureel of tijdelijk steun nodig heeft. Dat is goed voor de mensen zelf, én goed voor de buurt en de burens. Daarom willen we de samenwerking verbeteren met de gemeente en andere maatschappelijke partners. We verwachten dat de gemeente en andere maatschappelijke partners deze uitdaging samen met ons willen aangaan.

## Dit spraken we af in de Prestatieovereenkomst

- We maken strategische afspraken met maatschappelijke organisaties.
- We zijn niet alleen 'huisvester', maar tonen maatschappelijke betrokkenheid.

### Wat zien we in elk geval terug in het jaarlijks bod?

- De taakstelling huisvesting statushouders en de realisatie ervan.
- De inspanningen gericht op het verbeteren van de samenwerkingen tussen corporatie en maatschappelijke instellingen.
- De concrete maatregelen en acties ten behoeve van het huisvesten van de doelgroepen.
- De concrete maatregelen en acties ten behoeve van het voorkomen van huurachterstand om zo huisuitzettingen te voorkomen.

## l'escaut biedt de gemeente Vlissingen

### Huisvesten van bijzondere doelgroepen

- We bemiddelen bij de huisvesting van:
  - statushouders
  - zorg-geïndiceerden in de daarvoor aangewezen 'ouderen'-complexen.

- We verlenen voorrang aan woningzoekenden via bemiddeling in zeer uitzonderlijke situaties (hardheidsclausule).
- We vertalen onze visie op wonen en zorg door naar beleid en uitvoeringsprogramma's.
- We blijven samen met de gemeente monitoren of we met het huidige woningbezit en -aanbod, voldoende passende en geschikte woningen beschikbaar hebben voor senioren en voldoende mogelijkheden bieden in het kader van het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. We verhuren in de gemeente Vlissingen al relatief veel voor senioren geschikte (toegankelijke) woningen.

## Voorkomen huisuitzettingen

- We blijven, samen met schuldhulpverlening-partners, inzetten op het voorkomen van huisuitzettingen (op basis van huurachterstand).
- Het traject vroegsignalering heeft zijn vruchten afgeworpen in de aanpak van het terugdringen van huurachterstanden en ontruiming. Voor 2022 worden nieuwe afspraken tussen partijen gemaakt in het licht van de wettelijke taken met betrekking tot vroegsignalering en de wens om de aanpak te verbreden met andere partijen.

## Samenwerking en strategische afspraken

- We maken (strategische) afspraken met sociaal-maatschappelijke zorginstanties, ter preventie, ondersteuning en aanpak van 'kwetsbare huurders en/of huurders met verward gedrag'. Dit om te komen tot een duidelijke rolverdeling tussen partijen, zodat huurders met een zorgvraag (tijdig) de juiste zorg en begeleiding ontvangen. We streven ernaar om dit in 2022 te realiseren.
- We maken werkafspraken met gemeente en zorgaanbieders in het kader van het programma "Weer Thuis!". Doel van dit programma is het gezamenlijk creëren van een goede basis 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.
- We organiseren een jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst rondom het thema samenwerking.

## Dit hebben we nodig

- We gaan door met het verbeteren van de samenwerking met de gemeente en andere maatschappelijke partners die deels gefinancierd worden door de gemeente. We verwachten dat de gemeente en andere maatschappelijke partners deze uitdaging samen met ons willen aangaan.
- Een regierol van de gemeente (WMO / leefbaarheid / veiligheid) bij het voorkomen en verhelpen van sociale problematiek en daar waar nodig inzet van WMO middelen volgens het afgesproken beleid.
- Een bijdrage van de gemeente aan Vroegsignalering door middel van inzet van een medewerker van Orionis.
- Inzet van de gemeente om ook in te zetten op preventie en casemanagement in haar visie op het sociaal domein.
- Specifieke aandacht voor de aanpak van multi-problematiek en mensen die geen zorg en/of begeleiding willen.
- Inzicht in de behoefte aan huisvesting voor bijzondere doelgroepen.

# 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. Helaas kunnen we lang niet zoveel (tegelijk) als we willen. 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.

Als we vooruitkijken, zien we nu dat onze stevige financiële positie afneemt. Echter, onze huidige financiële positie vraagt van ons een grotere prestatie – en dus inzet – naar vermogen. We zijn aanspreekbaar op de opgave die er in het werkgebied van l'escaut speelt. 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), een geactualiseerd huurbeleid en forse duurzaamheidsinvesteringen invulling aan. Als gevolg hiervan neemt de maatschappelijke investeringsruimte van l'escaut af.

## Gevraagde achtervang in 2022 en 2023

Voor de hoge investeringen hebben we additionele financiering nodig met borging van het WSW. l'escaut krijgt alleen de borging als de gemeente achtervang biedt. Aan de gemeente Vlissingen vragen we achtervang voor de volgende investeringen en herfinancieringen:

### Nieuwbouwinvesteringen

- Project Ravesteynplein e.o. (108 woningen, € 22,9 mln)
- Scheldewijk 'De Dempo' (80 appartementen, € 17,0 mln)
- Scheldewijk levensloopbestendige woningen (16 woningen, € 4,0 mln)
- Scheldewijk kadewoningen (14 woningen, € 3,4 mln)

### Investeringen bestaand bezit

- Duurzaamheid / Energie / Woningverbetering (€ 26,3 mln.)

### Herfinancieringen

- Eindaflossing Roll over lening NWB Bank (2022, € 5 mln)
- Eindaflossing Roll over lening BNG Bank (2023, € 7 mln)

In 2021 ronden we het project op het Scheldekwartier 'De Hofjes' (24 woningen) af. De projecten Ravesteynplein en 'De Dempo' zijn in 2022 in de afrondende fase. De levensloopbestendige en kadewoningen in de Scheldewijk worden nog opgestart en opgeleverd naar verwachting in 2022/2023.

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. Zodra dit plan is goedgekeurd, sturen we dit jaarplan ter kennisgeving naar de gemeente.

# Tot slot

Dit bod is opgemaakt op het moment waarin wij nog midden in de coronacrisis verkeren. Hoewel de vooruitzichten positief zijn, zijn de gevolgen op langere termijn nog steeds ongewis. Het kan zijn dat we door de gevolgen van deze crisis een aantal activiteiten niet, of niet geheel kunnen uitvoeren.

Tijdens de “Bestuurlijke overleggen” houden wij elkaar hiervan op de hoogte.

Daarnaast blijft de omgeving van woningcorporaties de komende periode in beweging. De hoogte van de verhuurdersheffing, saneringsheffing, vennootschapsbelasting en wetgeving, zoals passend toewijzen, zijn kritische factoren die ertoe leiden dat we het gekozen beleid jaarlijks scherp moeten blijven monitoren en eventueel bijstellen. Bovendien is er nog geen zicht op een nieuw kabinetsbeleid en de eventuele gevolgen hiervan voor de corporatiesector. Het kan zijn dat er met de komst van een nieuw kabinet extra inspanningen worden verlangd om de actieagenda Wonen uit te voeren.

In deze agenda staan acties opgenomen over de volgende onderwerpen:

- bijdrage aan woningbouw
- betaalbare woningen
- leefbare wijken en zorg voor bewoners
- verduurzaming woningvoorraad
- financiën.

Vlissingen, juni 2021

**Jan Leo van Deemter**

*Directeur/bestuurder*