

# MEMO

Aan : Raad van Commissarissen  
Cc :  
Van : Tim van Ruiten  
Memor : 19-040  
Datum : 11 november 2019  
Betreft : **Activiteitenplan en begroting 2020-2029**

---

We hebben de afgelopen maanden onze woningvoorraad opnieuw tegen het licht gehouden. De resultaten daarvan hebben we in onze portefeuillestrategie opgenomen. Bijna 500 huurders hebben meegedaan aan een onderzoek naar de beleving van woning en buurt. Het algemene oordeel is dat vier van de vijf bewoners positief is over Woonstichting Langedijk en een rapportcijfer 7,5 geeft voor prettig wonen in buurt en woning.

De woningvoorraad van Woonstichting Langedijk staat er goed bij. Met een gemiddelde huurprijs van 63,6% van de maximale huur is sprake van gunstige prijs-/kwaliteitsverhouding. De belangstelling van woningzoekenden voor de woningen die we aanbieden is groot. We hebben een duurzame woningvoorraad met een gemiddelde energie-index van 1,15. Negen van de tien woningen hebben een A- of B-label.

In het activiteitenplan en begroting 2020 – 2029 kiezen we ervoor het beleid van de afgelopen jaren voort te zetten. We staan voor prettig wonen in prettige buurten. We zorgen voor betaalbare en duurzame woningen, bereikbaar voor alle woningzoekenden.

We willen een betrouwbare partner zijn voor onze huurders en woningzoekenden. Dat doen we onder meer door:

- de huur voor alle huurders met hetzelfde percentage, de inflatie, aan te passen;
- het onderhoud te doen dat nodig is. Of het nu gepland onderhoud is of naar aanleiding van een reparatieverzoek;
- investeringen in duurzaamheid te koppelen aan gelijkblijvende of lagere woonlasten voor bewoners;
- jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen te verhuren;
- aanspreekbaar te zijn op de leefbaarheid in buurt en straat.

In de hoofdstukken activiteitenplan wonen en activiteitenplan vastgoed zijn deze punten verder uitgewerkt.

Het activiteitenplan en de begroting 2020-2029 zijn een vertaling van onze portefeuillestrategie. We hebben die opnieuw opgeschreven en uitgewerkt in nieuw huurbeleid en verkoopbeleid. Kernpunten van de portefeuillestrategie zijn:

- prioriteit geven aan nieuwbouwwontwikkeling. De ambitie is om de komende 10 jaar ongeveer 200 woningen te bouwen.
- Nadruk ligt op het bouwen van levensloopbestendige woningen, vooral driekamerappartementen.
- Bij verhuizing gaan we de laatste nog niet energetisch verbeterde woningen verduurzamen. De opgave om woningen niet meer met gas te verwarmen pakken we op grote schaal op als dat positief uitpakt voor de woonlasten van huurders. Naar verwachting is dit na 2030. Tot die tijd voeren we een aantal pilots uit om ervaring op te doen.
- We hebben een verkoopprogramma. Dit dient als tegenhanger voor onze terugkoopverplichting van Koopgarantwoningen. We willen de komende jaren evenveel woningen terugkopen als verkopen. Het verkoopprogramma bestaat grotendeels uit oudere en grotere eengezinswoningen.
- Op twee locaties onderzoeken we de mogelijkheden voor herontwikkeling en verdichting.
- De mogelijkheden in de bestaande voorraad om meer nultredenwoningen te krijgen gaan we benutten, onder meer door toegankelijkheid te verbeteren door het bijplaatsen van een lift
- Met ons huurbeleid zorgen we er voor dat 95% van de woningen bereikbaar blijft voor huishoudens met de laagste inkomens én dat we voldoende ruimte hebben om te investeren in nieuwbouw.

De doelstellingen voor de portefeuilleontwikkeling tot 2030 zijn als volgt samen te vatten.

| Doelstelling voorraad                              | ontwikkeling tot 2030                      |
|--|--|
| groei woningvoorraad                               | verdere groei naar 1750 woningen           |
| Woningen boven de hoogste aftoppingsgrens (€663)   | maximaal 10% van de woningen               |
| Woningen onder de hoogste aftoppingsgrenzen (€663) | minimaal 90% van de woningen               |
| Woningen onder de laagste aftoppingsgrens (€519)   | minimaal 70% van de woningen               |
| Woningen boven de liberalisatiegrens (€734)        | maximaal 25 woningen                       |
| 1-, 2- en 3-kamerwoningen                          | minimaal 50% van de woningen               |
| 5-kamerwoningen                                    | minimaal 10% van de woningen               |
| Woningen voor jongeren onder 23 jaar               | minimaal 25 woningen verhuurd aan jongeren |
| Nul-treden woningen (voorrang met zorgindicatie)   | minimaal 50% van de woningen               |
| woningen met een energielabel A                    | minimaal 80 % van de woningen              |
| woningen van gas los                               | minimaal 25 % van de woningen              |
| Woningen met koopgarantverplichting                | maximaal 100 woningen                      |

Met de huurdersorganisaties, gemeente en collega-corporatie Woonwaard zijn voor 2020 prestatieafspraken gemaakt. Ons activiteitenplan en de begroting sluiten aan op de prestatieafspraken. Belangrijk in de prestatieafspraken zijn de afspraken over nieuwbouw. Om nieuw te kunnen bouwen is het noodzakelijk dat we ontwikkelposities krijgen. Inmiddels zijn we met de gemeente in gesprek over een aantal locaties.

Belangrijke ontwikkeling de komende jaren is de fusie tussen de gemeente Langedijk en de gemeente Heerhugowaard. Op 1 januari 2022 moet deze fusie een feit zijn. We willen in de nieuwe gemeente een vliegende start maken met het woonbeleid. We willen volgend jaar in overleg met beide gemeenten, huurdersorganisaties en Woonwaard komen tot gezamenlijke prestatieafspraken. De eerste gesprekken hierover lopen.

Met Woonwaard gaan we het gesprek aan over de portefeuillestrategie om deze verder op elkaar af te stemmen.

Een grote uitdaging voor 2020 is de overgang naar een nieuw ICT-systeem. We doen dit gezamenlijk met Woningstichting Anna Paulowna en Woningbouwvereniging Beter Wonen in Hippolytushoef. Dit zal zeker in het eerste half jaar veel vragen van de medewerkers. We hebben ons werkprogramma voor 2020 hierop afgestemd. We hebben een beperkt onderhoudsplan en één nieuwbouwproject in voorbereiding. Nieuwe initiatieven zetten we zeker het eerste halfjaar op een laag pitje.

We hebben het vertrouwen dat we met de overgang naar een nieuw ICT-systeem goed zijn voorbereid om ook de komende jaren onze bewoners en woningzoekenden goed te bedienen.

Het afgelopen jaar hebben we met de Huurdersraad onder andere gesproken over het huurbeleid en de portefeuillestrategie. Positief is dat de leden van de Huurdersraad zich zeer betrokken voelen bij Woonstichting Langedijk. Wij willen de komende jaren werken aan een verdere versterking van de Huurdersraad en de betrokkenheid van huurders en woningzoekenden.

## Activiteitenplan Wonen

### Verhuur

- Komende jaren willen we jaarlijks gemiddeld 100 woningen verhuren. Hiervan willen we:
  - maximaal 10 woningen aan vergunninghouders verhuren;
  - maximaal 6 woningen via een verdienconstructie verhuren;
  - 3 woningen via loting verhuren;
  - 5 woningen aan jongeren onder de 23 jaar verhuren, met een tijdelijk contract van 5 jaar;
  - 10 woningen verhuren aan woningzoekenden die een woning achterlaten en dus doorstromen.
- De helft van de 26 woningen in de Overbrugging willen we bij voorrang verhuren aan mensen die een sociale huurwoning in Noord- en Zuid-Scharwoude achterlaten.
- Voor 2020-2025 is een nieuw huurbeleid vastgesteld. De uitgangspunten zijn:
  - jaarlijks passen we per 1 juli de huur aan met maximaal het inflatiepercentage; voor alle huurders is het percentage gelijk.
  - De huurprijs die we bij nieuwe verhuur in rekening brengen verhogen we van gemiddeld € 569 naar gemiddeld € 603.
  - We gaan GEEN inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen.
  - We blijven woningen energetisch verbeteren als dat positief uitpakt voor de woonlasten (huur en energielasten).
  - De vergoeding voor zonnepanelen nemen we bij nieuwe verhuur en nieuwe installaties op in de servicekosten.
  - We stellen het huurbeleid in principe voor vijf jaar vast en bespreken jaarlijks met de Huurdersraad of bijstelling wenselijk is.

### Wonen

- We gaan komend jaar in gesprek met de bewoners die in het woonbelevingsonderzoek hebben aangegeven dat zowel hun woning als hun woonomgeving verbetering nodig heeft. We willen dit eventueel doen door straat- en buurtgesprekken en door hulp en aanpak van individuele huurders.
- We willen komend jaar de overlastmeldingen op een andere manier vastleggen, zodat we meer en beter inzicht krijgen in de soort overlast en de manier van oplossen. Hierbij valt te denken aan het categoriseren van overlast en het bijhouden van de doorlooptijd van de zaken.
- De totale huurachterstand is maximaal 0,4 % van de totale jaarhuur. We gaan in een vroeg stadium op huisbezoek en proberen te achterhalen op welke manier we huurders het beste kunnen helpen met het oplossen van betalingsproblemen.
- We hebben met de gemeente Langedijk en de gemeente Heerhugowaard de samenwerking opgezocht om te voorkomen dat huurders misbruik maken van hun woning door bijvoorbeeld onderhuur of het kweken van hennep.
- De waardering van onze huurders is minimaal een 8.0 gemeten in ons huurdersonderzoek (KWH-meting).

- We verhuren minimaal 70 % van de woningen met een huurprijs lager dan € 619,00 en we verhuren minimaal 95 % van de woningen met een huurprijs lager dan € 663,00.

#### *Verkoop*

- We gaan ervan uit dat we ongeveer 15 woningen per jaar terugkopen van Koopgaranteigenaars en we verwachten ook ongeveer 15 woningen te verkopen.
- Uitgangspunt blijft dat het aantal terugkopen in evenwicht is met het aantal verkopen. Tot en met 2029 verwachten we tussen de 120 en 150 woningen terug te kopen en te verkopen.
- We verruimen de verkoopvijver naar ongeveer 300 woningen, huurwoningen en Koopgarantwoningen. We passen de verkoopvijver aan. We halen een aantal woningen uit de verkoopvijver en voegen andere woningen toe.
- Huurders bieden we voorrang bij het kopen van een woning. Zij kunnen een woning vrij op naam kopen. Woonstichting Langedijk neemt de kosten overdrachtsbelasting (2%) en de notariskosten voor de levering voor zijn rekening.

## Activiteitenplan Vastgoed

### Planmatig Onderhoud in 2020

Het komende jaar heeft Woonstichting Langedijk een aantal planmatige onderhoudsprojecten ingepland. Hieronder kunt u lezen waar we aan de slag gaan. Natuurlijk wordt u tijdig geïnformeerd over de werkzaamheden en de planning.

**Schilderwerk** gaan wij bij de volgende woningen uitvoeren:

#### Noord Scharwoude:

- complex 3 *Fred. Hendrikstraat, J. Van Stolbergstraat, Mauritsstraat*
- complex 22 en 23 *Oliemolen en Paltrokmolen (bijwerkbeurt)*

#### Zuid Scharwoude:

- complex 33 *Kuipersgroet en Troostesgroet*
- complex 47 *Voorburggracht 77 (bijwerkbeurt zorgboerderij)*
- complex 14 *Forel, Glasaal, Goudzeelt, Snoekbaars*

#### Broek op Langedijk

- complex 9 *Pr. Bernhardstraat, Pr. Margrietstraat, Wilhelminastraat*
- complex 24 *Mayersloot*
- complex 63 *Bonoort en Grootoort*
- complex 64 *Bonoort, Grootoort, Groenoort*
- complex 65 *Grootoort, Langoort, Groenoort*
- complex 121 *Boeier en Grundel*

**Bouwkundig onderhoud** hebben we in 2020 gepland voor:

#### Sint Pancras:

- complex 28 *Ribeslaan en Prunuslaan: vervangen van de dakbedekking van de bergingen*

#### Zuid-Scharwoude:

- complex 47 *Zorgboerderij 't Vierkant: wordt voorzien van een nieuw rieten dak*

#### Broek op Langedijk

- complex 41 *Pr. Margrietstraat: de beglazing van de trappenhuizen van het 'basalt' gebouw wordt vervangen*

#### CV ketels

We vervangen ongeveer 60 CV HR 107 ketels waarbij wij uitgaan van een levensduur bij goed onderhoud van minimaal 16 jaar. De komende jaren doen we onderzoek naar verlenging van deze levensduur en eventuele alternatieven om de warmtetransitie mogelijk te maken.

#### Badkamers, keukens en toiletten

Wij vervangen keukens, badkamers en toiletten alleen nog op verzoek van de bewoners of bij een verhuizing. Wij hebben hier werkafspraken over gemaakt met twee gespecialiseerde aannemers. De voorwaarden zijn te vinden op onze website.

### ***Verduurzamen van onze woningen***

Uiterlijk eind 2021 maken alle Nederlandse gemeenten in de transitievisie warmte bekend welke wijk in welk jaar met de verduurzaming aan de slag gaat. Woonstichting Langedijk zal daarvoor de komende jaren een beleidsvisie maken hoe wij de warmtetransitie gaan invullen. Hoe de warmtetransitie er werkelijk gaat uitzien is nog onzeker.

Een belangrijk onderdeel van deze warmtetransitie is het verminderen van het energieverbruik van onze woningen. Daarom zijn wij in 2017 al begonnen met ons actieplan “duurzaam wonen”.

In 2019 hebben we dit actieplan nagenoeg afgerond. Samen met onze aannemers en leveranciers hebben we dan ongeveer € 3 miljoen geïnvesteerd in het energetisch verbeteren van ruim 600 woningen. De maatregelen die we hebben getroffen zijn het isoleren van vloeren, daken en spouwmuuren en optioneel plaatsen van zonnepanelen. Onze woningen hebben nu gemiddeld een energie index lager dan 1.15 wat gelijk is aan een energielabel A.

Vanaf 2020 is er een budget gereserveerd van € 250.000,= om de woningen die in de afgelopen drie jaar niet zijn verduurzaamd alsnog bij verhuizing uit te voeren.

Voor de duurzaamheidsinvesteringen houden we de volgende uitgangspunten aan:

- 2020-2029 budget van € 250.000 per jaar (zonnepanelen, vloer-, dak- en spouwisolatie).
- Een deel van dit budget willen we in 2020 gebruiken om een vijftal pilot-woningen “gasloos” te maken. Dit doen we om, samen met onze ketenpartners en bewoners, ervaringen op te doen met alternatieve energievormen voor warmte en warm tapwater.

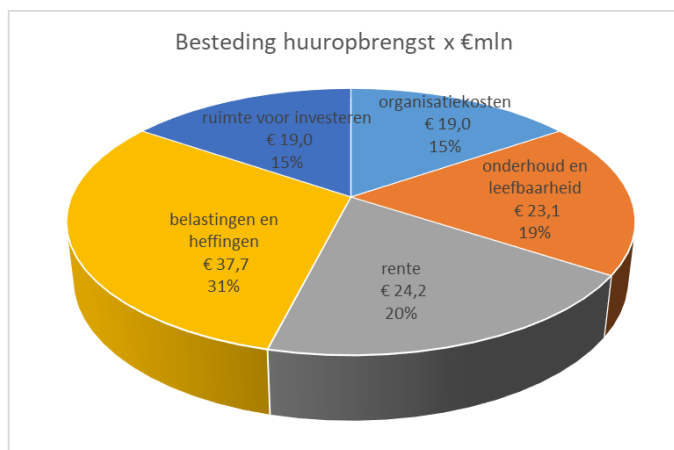
### ***Nieuwbouw de komende jaren***

Woonstichting Langedijk heeft de ambitie om de komende jaren vooral in te zetten op de ontwikkeling en nieuwbouw van driekamerappartementen die energiezuinig zijn en waarin vooral oudere bewoners en jongeren een veilig en comfortabel thuis krijgen. Hiermee zijn grote investeringen noodzakelijk. Een deel daarvan wordt gefinancierd door verkoop van bestaande eengezinswoningen.

- In 2019 hebben we 36 energiezuinige nieuwe woningen opgeleverd zonder gasaansluiting.
- Ambitie is om vanaf 2024 jaarlijks gemiddeld 25 nieuwbouwwoningen te realiseren.
- Inmiddels zijn we gestart met de ontwikkeling van 21 tot 26 appartementen op de locatie de “Overbrugging” aan de Dr. Wilminkstraat in Noord-Scharwoude. De verwachting is dat deze woningen in 2021 worden gebouwd.
- Met de gemeente Langedijk zijn we in gesprek over nieuwe ontwikkellocaties.

## Het Geld

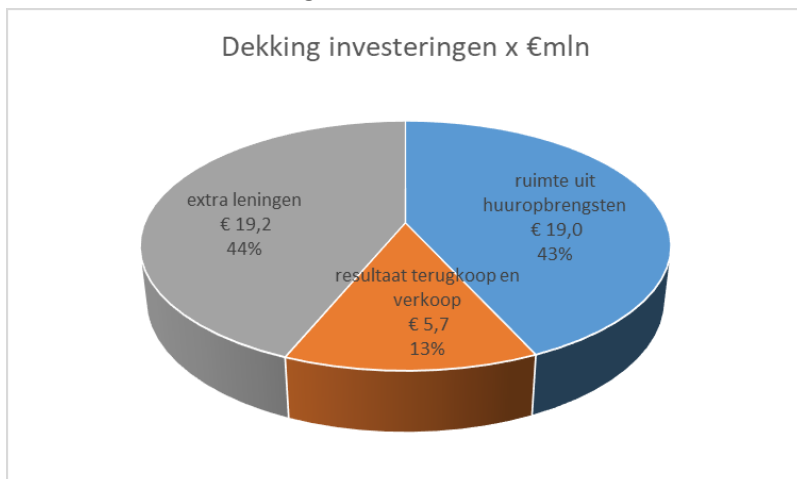
Wij hebben één inkomstenbron waaruit wij al onze activiteiten moeten betalen, de huur. In totaal verwachten we tot en met 2029 bijna € 123 miljoen aan huur te ontvangen. We besteden dat aan onderhoud en leefbaarheid, organisatiekosten, rentebetalingen en belastingen en heffingen. Wat overblijft is ruimte om te investeren in bestaande woningen.



De belastingen en heffingen bedragen inmiddels 31% van de huuropbrengsten. Dat is de huur die een huurder over de eerste vier maanden van het jaar betaalt. Wij geven ongeveer 20% uit aan rente op onze leningen. Onderhoud en leefbaarheid kost ruim € 23 miljoen en we zijn € 19 miljoen kwijt aan organisatiekosten.

Als we alle kosten van de huuropbrengst hebben afgetrokken houden we € 19 miljoen over. Dit geld gebruiken we om te investeren in de nieuwbouw, de verbetering en de verduurzaming van woningen.

Tot en met 2029 verwachten we € 43,9 miljoen te investeren in nieuwbouw, verbetering en verduurzaming van woningen. Ruim € 40,6 miljoen is nodig om 176 woningen te bouwen. Deze investeringen betalen we uit de ruimte die overblijft uit de huuropbrengsten, € 19,0 miljoen. Aan de terugkoop en verkoop van woningen houden we € 5,7 miljoen over. Voor de overige € 19,2 miljoen moeten we nieuwe leningen aantrekken.

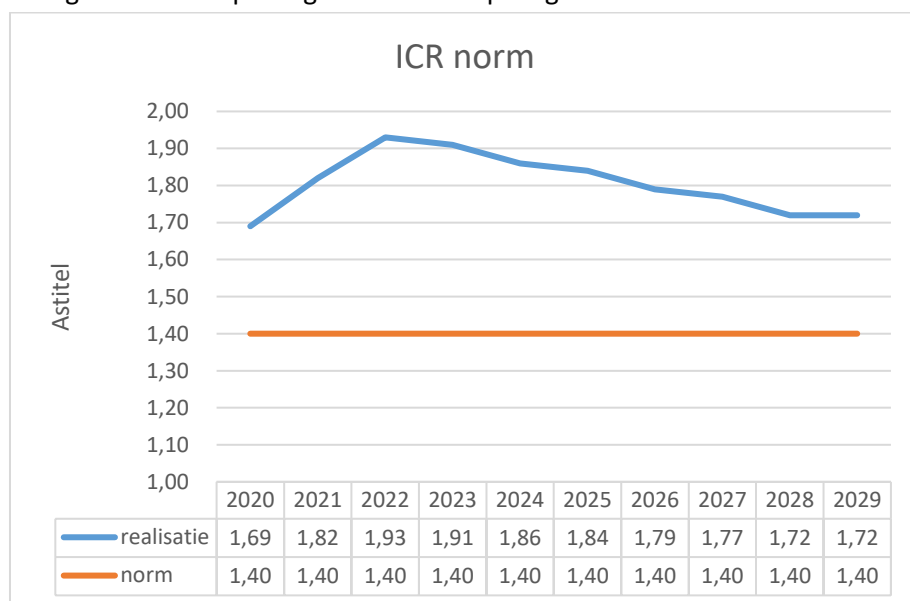




We willen onze ambities realiseren, maar daarvoor is het belangrijk dat wij financieel gezond blijven. Dat beoordelen we op twee manieren. We kijken naar de verhouding tussen de rentebetalingen en het saldo van huuropbrengsten en uitgaven, de ICR. Deze moet minimaal 1,4 zijn.

Daarnaast is de verhouding tussen de lening en de waarde van de woningen van belang, de LTV. We mogen maximaal 75% van de waarde van de woningen lenen.

Met deze begroting blijven we duidelijk boven de norm voor de ICR. Dat betekent dat we extra lasten of tegenvallende opbrengsten kunnen opvangen zonder de norm te overschrijden.



Met de investeringsambitie zoeken we de grens op van de LTV-norm. Eind 2029 zitten op een LTV van 73,2% net iets onder het maximum van 75%.

