



Activiteitenplan

2023 - 2032

Terugblik

Het jaar 2022 begon met goed nieuws voor huurders en woningcorporaties. In het regeerakkoord van het nieuwe kabinet nemen de plannen voor de woningmarkt een belangrijke plaats in. De vermaledijde verhuurderheffing gaat verdwijnen waardoor er meer ruimte is om te investeren in bestaande en nieuwe sociale huurwoningen.

De Russische inval in de Oekraïne en de gevolgen daarvan voor de portemonnee van veel huurders werpt echter een schaduw over deze positieve ontwikkeling. Vooral de torenhoge energierekening tast de bestaanszekerheid aan en zorgt voor een onzekere toekomst. Wij zien steeds meer huurders die moeite hebben om rond te komen. Ook merken we dat meer huurders kritisch kijken naar hun eigen energieverbruik en een beroep op Woonstichting Langedijk doen om ze daarbij te ondersteunen.

De vraag naar huurwoningen blijft onveranderd groot. We zijn blij dat we in 2022 ruim 130 woningen verhuren. De oplevering van 27 nieuwe woningen aan De Overbrugging draagt daar zeker aan bij. Bewoners van eengezinswoningen uit Noord- en Zuid-Scharwoude zijn de nieuwe huurders van veel van de woningen.

De toekomstplannen: ambitie en opgave

We staan voor een goede betaalbare woning in een prettige woonomgeving. Met het bouwen van nieuwe woningen leveren we een bijdrage om het woningtekort terug te dringen. Nu vanaf 2023 de verhuurderheffing verdwijnt zijn wij in staat om extra inzet te leveren. Hierover zijn landelijke prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken werken we samen met bewoners, gemeente en andere samenwerkingspartners verder uit. Dat doen we tegen de achtergrond van een groeiende maatschappelijke en economische onzekerheid. Of en in welk tempo we onze plannen kunnen realiseren hangt af van de maatschappelijke en economische ontwikkeling. Dat betekent dat we bij de vormgeving van onze plannen er rekening mee houden dat we ze ook kunnen of moeten bijstellen. In dit activiteitenplan hebben we de prestatieafspraken al op hoofdlijnen opgenomen. Volgend jaar gaan we aan de slag met de verdere uitwerking. Dat vraagt veel van de inzet van onze bewoners, onze medewerkers en andere partners.

In ons nieuwe koersplan staat hoe we onze opgaven willen realiseren. Onze fundamentele overtuigingen komen allemaal samen in onze Klantvisie.



Dit jaar hebben we een begin gemaakt die basis verder in te vullen en te vertalen in ons werk, onze organisatie en onze actieplannen. Dat gaat niet vanzelf. We moeten aan de slag om de kernwaarden ons verder eigen te maken en ons verder te ontwikkelen. We werken dit activiteitenplan verder uit in teamplannen en een gedetailleerde jaarplanning voor de organisatie.

De woningvoorraad van Woonstichting Langedijk staat er goed bij. Met een gemiddelde huurprijs van 64% van de maximale huur is sprake van gunstige prijs-/kwaliteitsverhouding. De belangstelling van woningzoekenden voor de woningen die we aanbieden blijft groot. We hebben een duurzame woningvoorraad met een gemiddelde energie-index van 1,12. Negen van de tien woningen hebben een A- of B-label.

In het activiteitenplan en begroting 2023-2032 zetten we het beleid van de afgelopen jaren voort. We staan voor prettig wonen in prettige buurten. We zorgen voor betaalbare en duurzame woningen, bereikbaar voor alle woningzoekenden. We gaan actief het gesprek aan met onze bewoners.

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

- aanspreekbaar te zijn op de leefbaarheid in buurt en straat;
- actief onze bewoners op te zoeken met een bewonerspanel, buurtdagen en inloopbijeenkomsten;
- inzet van een wijkbeheerder/woonconsulent;
- jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen te verhuren;
- de huur voor alle huurders met hetzelfde percentage 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;
- te zorgen voor de bouw van nieuwe woningen: in 2023 leveren we 20 nieuwe woningen op en start de bouw van een woonzorgcomplex met 30 wooneenheden voor Philadelphia. We werken aan de ontwikkeling van ruim 300 woningen die we tot en met 2032 willen bouwen.

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

Het activiteitenplan en de begroting 2023-2032 zijn een vertaling van ons koersplan en onze bijdrage aan het realiseren van de landelijke prestatieafspraken. We hebben onze portefeuillestrategie in 2019 opnieuw beschreven en uitgewerkt in nieuw huurbeleid en verkoopbeleid. We gaan volgend jaar de portefeuillestrategie actualiseren

Kernpunten daarbij zijn:

- prioriteit geven aan nieuwbouwontwikkeling. De ambitie is om tot en met 2032 ongeveer 400 woningen te bouwen.
- Opnieuw kijken naar het gewenste programma naar woningtype en woninggrootte, afgestemd op de ontwikkeling van de woningvraag
- Bij verhuizing gaan we de laatste nog niet energetisch verbeterde woningen verduurzamen.
- We versnellen het verbeteren van woningen door:
 - Verduurzamen laatste woningen met E,F en G label in 2023
 - Isolatie van woningen verder verbeteren, te beginnen bij woningen met en C- of D-label.
 - Aanpak verwarmingsinstallaties en ventilatiesystemen; overgang van CV naar hybride warmtepomp.
- Beoordeling verkoopprogramma in samenhang met de terugkoopverplichting van Koopgarantwoningen
- In beeld brengen van de mogelijkheden voor herontwikkeling en verdichting.
- Met ons huurbeleid zorgen we er voor dat woningen bereikbaar blijven voor huishoudens met de laagste inkomens én dat we voldoende ruimte hebben om te investeren in nieuwbouw.
- Ruimte geven aan initiatieven van huidige en nieuwe bewoners bij de uitwerking van de portefeuille strategie

Op 1 januari 2022 is de fusie van gemeenten Langedijk en Heerhugowaard tot de gemeente Dijk en Waard een feit. We hebben in de nieuwe gemeente een vliegende start kunnen maken met het woonbeleid en vertrouwen op een goede samenwerking met college en raad van de nieuwe gemeente. Grootste punt van zorg is het aandeel sociale huurwoningen bij de nieuwbouwproductie. We hebben met de gemeente en Woonwaard afspraken over de bouw van 1000 sociale huurwoningen, maar daarmee is het aandeel sociale huurwoningen nog lang geen 30%.

Met de huurdersorganisaties, gemeente en collega-corporatie Woonwaard zijn voor 2023 prestatieafspraken gemaakt. Ons activiteitenplan en de begroting sluiten aan op de prestatieafspraken.

We zijn trots op het visitatierapport dat eind 2021 geschreven is. De visitatiecommissie typeert ons als een bescheiden corporatie met onderscheidende prestaties. Wij zien deze typering als een aanmoediging om door te gaan op de ingeslagen weg. De commissie heeft ons een aantal aanmoedigingen en verbeterpunten meegegeven die we ook in 2023 en volgende jaren verder willen invullen.

- We zoeken actief het contact met bewoners en relaties om te achterhalen waar we mee aan de slag moeten en hoe we dat moeten doen.
- Om snel voor extra aanbod aan woningen te zorgen is maximale creativiteit nodig. De bouw volgend jaar van de 20 woningen in Heerhugowaard is daar een voorbeeld van.
- Samen met bewoners gaan we onze portefeuillestrategie uitwerken in plannen voor straten, buurten en complexen.
- We gaan actief op zoek naar huurders die de Huurdersraad willen versterken en een bredere groep huurders die wil meepraten over diverse onderwerpen.

Organisatieontwikkeling

Het realiseren van de ambitie en opgave uit dit activiteitenplan gaat niet van zelf. Het vraagt veel van onze medewerkers. We zijn ons daarvan bewust en bezig met een strategische toekomstverkenning voor de organisatie. Deze willen we begin 2023 afronden.

In deze toekomstverkenning brengen we in beeld wat de ambities (klantvisie, koersplan) en de extra opgave uit de landelijke prestatieafspraken betekenen voor onze organisatie. Dit tegen de achtergrond van ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en een verdere digitalisering.

Wat betekenen die ontwikkelingen voor de inhoud van ons en de omvang van het team?

We zijn ons er van bewust dat we dat niet alleen kunnen, en dat samenwerking noodzakelijk is.

Samenwerking met bewoners, met ketenpartners en met collega-corporaties.

We hopen dat we voor begin 2023 ons team weer compleet hebben en de vacatures voor een woonconsulent en trainee zijn ingevuld. Voor de extra inzet bij projectontwikkeling zoeken we de samenwerking met een externe partij om ons te ondersteunen bij het projectmanagement. In onze begroting hebben we ruimte vrijgemaakt om tijdelijke versterking van het team mogelijk te maken.

Met een aantal kleinere corporaties in de regio kijken we naar de mogelijkheden om de ondersteuning op ICT gebied gezamenlijk in te vullen.

Beleidsontwikkeling

We hebben veel uitdagingen op ons bord liggen de komende jaren. Dat maakt het noodzakelijk om ook ons beleid kritisch tegen het licht te houden. We ronden in 2022 onze duurzaamheidsstrategie af en gaan in 2023 aan de slag met de uitwerking. Mede in vervolg op de conditiemeting gaan we ons onderhoudsbeleid actualiseren.

In het voorjaar van 2023 voeren we een woonbelevingsonderzoek uit, een vervolg op het onderzoek dat we in 2019 hebben gedaan.

We willen dit onderzoek ook gebruiken bij het vernieuwen van onze portefeuillestrategie.

Voortvloeiend uit de portefeuillestrategie kijken we opnieuw naar ons huurbeleid en verkoopbeleid.

We willen onze inzet op leefbaarheid formuleren in relatie met de woonzorgvisie van de gemeente.

In regionaal verband werken we mee aan een nieuwe huisvestingsverordening met spelregels voor het toewijzen van woningen.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken maken we samen met de gemeente, huurdersorganisaties en Woonwaard. Per 1 januari 2022 is de nieuwe gemeente Dijk en Waard een feit. Het nieuwe college heeft een coalitieakkoord gepresenteerd met de titel Meedoen in Dijk en Waard. Afspraken uit dit coalitieakkoord zullen ook landen in de lokale prestatieafspraken. Bovendien zijn de lokale prestatieafspraken een doorvertaling van de landelijke prestatieafspraken die in 2022 gemaakt zijn. Er zijn 3 aandachtsgebieden, te weten; betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid, wonen en zorg. Op alle 3 de aandachtsgebieden hebben wij veel te bieden maar verwachten we ook veel van de gemeente. Het verkrijgen van grondposities, een aandeel van minimaal 30% sociale huur, een woonzorgvisie of aandacht voor geclusterde woonvormen, en zo zijn er nog meerdere thema's waar afspraken over gemaakt worden.

Risicoparagraaf

Dit activiteitenplan en deze begroting zijn met meer onzekerheden omgeven dan in voorgaande jaren. De hoge inflatie werkt door in de kosten voor onderhoud en nieuwbouw. De sterk gestegen energielasten betekenen dat het wonen voor veel bewoners fors duurder is. De betaalbaarheid van het wonen staat voor een groeiende groep huurders onder druk. Ook zien we dat de rente het afgelopen jaar gestegen is. Dat betekent dat de kosten voor het lenen van geld hoger zijn.

Daar staat tegenover dat de opgave voor woningcorporaties en ook voor Woonstichting Langedijk groter is. We hebben afspraken gemaakt om extra bij te dragen aan het bouwen van nieuwe woningen en de verduurzaming van de woningvoorraad te versnellen. Tegelijkertijd leveren een bijdrage aan de betaalbaarheid door de huurverhoging de komende jaren te beperken en voor de laagste inkomens huren te verlagen.

We hebben bij de begroting gebruik gemaakt van een ontwikkeling van prijsstijgingen en rente, die is aangereikt door de Autoriteit Woningcorporaties. We hebben de gevoeligheid van een andere ontwikkeling van prijzen en rente in beeld gebracht. Vooral de ontwikkeling van de betaalbaarheid en de renteontwikkeling hebben grote invloed op onze plannen.

De betaalbaarheid van het wonen wordt sterk beïnvloed door de energieprijzen en de plannen voor de huurtoeslag.

De energieprijzen zijn het afgelopen jaar een paar keer over de kop gegaan. Voor 2023 is er een prijsplafond voor de energielasten, maar ook met prijsplafond verdubbelen de kosten ten opzichte 2021. Concreet betekent het dat onze huurders in 2023 tot €120 meer per maand kwijt zijn.

In het regeerakkoord zijn plannen opgenomen voor de huurtoeslag. Kern is dat de huurtoeslag in de toekomst alleen nog afhankelijk is van het inkomen. De huurprijs van de woning speelt dan geen rol meer. Het doorvoeren van deze plannen heeft grote gevolgen voor de woonlasten van veel huurders. Bij een huur boven de €550,- moeten zij een groter deel van de huur zelf opbrengen.

Invoering hiervan betekent dat wij met name onze streefhuren opnieuw tegen het licht moeten houden om er voor te zorgen dat de huren ook voor de laagste inkomens betaalbaar blijven. Dat kan betekenen dat we tot gemiddeld lagere streefhuren komen. Een daling van onze normhuren met gemiddeld €25 betekent een beperking van de investeringsmogelijkheden met 4%

De verwachtingen zijn dat de komende jaren de rente zich zal stabiliseren op een lager niveau dan de huidige rente. Blijft echter de rente doorstijgen en de komende jaren gemiddeld boven de 3% uitkomen dan moeten we tot 25% meer rente gaan betalen dan we nu in de begroting hebben opgenomen. Ook een hogere rente zal ten koste gaan van onze financieringsruimte en daarmee van onze investeringsmogelijkheden.

Dat kan betekenen dat wij onze groeiverwachting van 400 woningen in de periode tot 2032 moeten verlagen.

Activiteitenplan Wonen

Er gebeurt veel op het gebied van wonen. Landelijke prestatieafspraken, regionale woondeals, afschaffen van de verhuurdersheffing, de bouwopgave, maar ook de stijgende energieprijzen, de inflatie en de daarbij behorende zorgen over de betaalbaarheid, of het vinden van een geschikte woning. Met het team wonen gaan we er komend jaar alles aan doen om de zorgen zoveel mogelijk weg te nemen, huurders te begeleiden met onze visie over de klant in het vizier.

Verhuur

Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen landelijk, maar ook in onze regio. Het is dus van groot belang dat we nieuwe woningen aan de voorraad toevoegen. Helaas is dat een proces wat soms lang duurt. De lange wachttijden zorgen ervoor dat we op een creatieve manier moeten kijken naar de woonruimteverdeling, of naar het toevoegen van woningen, anders dan nieuwbouw. Uitgangspunt is nog altijd om minimaal 100 woningen te kunnen adverteren.

Vergroten beschikbaarheid

- *Woningdelen*

In 2022 zijn we gestart met een pilot Woningdelen. Als de pilot slaagt, breiden we het uit en wijzen we meer woningen aan voor Woningdelen.

- *Nieuwe doorstroomvoorrangsregels.*

De huidige regels omtrent doorstroomvoorrang geven te weinig woningzoekenden de mogelijkheid om van de regeling gebruik te maken. We gaan in 2023 onderzoeken hoe we de doorstroomvoorrang anders in kunnen zetten om er een groter succes van te maken. De doelstelling is om 20% meer woningen vrij te krijgen.

- *Voorrang bij nieuwbouw*

We geven voorrang aan huurders die rond en in de buurt van de nieuwbouw wonen. Hierdoor komen er meer woningen beschikbaar voor woningzoekenden.

Bijzondere verhuur

Zoveel woningzoekenden, zoveel woonwensen. Niet iedereen past in het standaardplaatje van een eigen huurwoning. Soms is er meer nodig dan alleen een woonplek. Het pact wonen met ondersteuning wordt in 2023 geëvalueerd en herzien, maar blijft van kracht.

- *Transferpunt*

We gaan in 2023 minimaal 6 personen een woningbieden via een verdienconstructie. De huurder krijgt de woonzorgovereenkomst op eigen naam, heeft een eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van het wonen en betalen, maar wordt wel in die vaardigheden ondersteunt. Samen met zorgpartijen doen we er alles aan om het traject te laten slagen en de woonzorgovereenkomst na een jaar om te zetten naar een reguliere huurovereenkomst.

- *Statushouders en vluchtelingen*

Landelijk is het volop in het nieuws, de AZC's stromen vol en er is dringend behoefte aan woonruimte voor mensen met een status of vluchtelingen uit Oekraïne. Samen met Woonwaard en de gemeente proberen we zoveel mogelijk gezinnen te huisvesten. We voldoen aan de opgelegde taakstelling en waar we kunnen bieden we nog extra woonruimte aan. De taakstelling is in 2023 aanzienlijk hoger dan voorgaande jaren. De nieuwe woningen aan de Klamp bieden we voor een deel aan statushouders en andere bijzondere doelgroepen aan

Jongeren

Jongeren hebben de kleinste kans om op basis van inschrijftijd een woning te betrekken. Ze kunnen pas inschrijven vanaf 18 jaar en bouwen te weinig inschrijftijd op, om snel aan een woning te komen. We streven ernaar om minimaal 8 woningen aan jongeren te verhuren.

- *Loting*

Om jongeren toch een kans te geven, verloten we jaarlijks 3 tot 5 woningen. Uit ervaringen van eerdere jaren is gebleken dat juist jongeren gebaat zijn bij loting en dat deze woningen nagenoeg allemaal worden toegewezen aan woningzoekenden met een korte inschrijfduur.

- *Voorrang voor jongeren*

We hebben sinds een aantal jaar de mogelijkheid om jongeren tot 23 jaar voorrang te bieden op woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens. Omdat er te weinig woningen vrijkwamen met die huurprijs, hebben we de 'jongerenwoningevijver' uitgebreid. We kunnen woningen met een hogere huurprijs aanbieden en verlagen deze als dat nodig is. Als in 2023 de huurtoeslagwet wordt aangepast, en er meer jongeren voor huurtoeslag in aanmerking komen, dan onderzoeken we of we de voorrangsregels moeten bijstellen.

In 2023 gaan we samen met de gemeente en andere regiocorporaties bepalen of het nodig is om jongeren tot 28 jaar voorrang te bieden op een woning. De mogelijkheden en randvoorwaarden moeten we nog onderzoeken.

Jongeren krijgen een huurcontract voor 5 jaar, met behoud inschrijfduur waardoor de doorstroming op gang blijft.

Huurbeleid

Ons vastgestelde huurbeleid tot 2025 gaan we herzien omdat we de betaalbaarheid van de huren van groot belang vinden. Daarnaast zorgt nieuwe wet- en regelgeving ervoor dat het herzien van ons huurbeleid onvermijdelijk is.

- We verhogen per 1 juli de huur met maximaal het cao-loonstijgingspercentage min 0,5% ; voor alle huurders is het percentage gelijk; voor 2023 verwachten we een stijging van 2,4%
- We gaan in 2023 de huren eenmalig verlagen van al onze huurders die een laag inkomen hebben.
- De huurprijs die we bij nieuwe verhuur in rekening brengen passen we per 1 januari 2023 met naar verwachting 3,5 % aan, en is gemiddeld € 640 per maand.

- We blijven woningen kosteloos energetisch verbeteren om de woonlasten laag te houden.
- De vergoeding voor zonnepanelen nemen we bij nieuwe verhuur en nieuwe installaties op in de servicekosten. De vergoeding bedraagt € 10,- per maand voor zes panelen.
- We verhuren minimaal 70 % van de woningen met een huurprijs lager dan € 633 (prijspeil 2022) en we verhuren minimaal 90 % van de woningen met een huurprijs lager dan € 678 (prijspeil 2022).

Wonen

In 2022 hebben we veel en vaak contact gezocht met onze huurders. We willen dit graag voortzetten in 2023. De huurdersdag en de wijkdagen waren een groot succes. We gaan komend jaar huurders op buurtniveau benaderen en in kleinschalige projecten betrekken via:

- Bewonerspanel: we willen komend jaar 4 keer digitaal vragen aan huurder stellen over waar zij behoefte aan hebben, wat de Woonstichting goed doet en wat beter kan. Tijdens de huurdersdag hebben veel huurder zich hiervoor aangemeld.
- Meepraten: we willen in 2023 huurders weer meer laten meepraten over onze keuzes en richtingen. De huurder is onze partner en kan meebeslissen over diverse onderwerpen. We gaan daarom, naast de kerngroep huurdersraad, ook nevangroepen voortzetten.
- Huurdersdag: We gaan, net als in 2022, een huurdersdag organiseren. Alle huurders worden hiervoor uitgenodigd en we gaan in gesprek over diverse onderwerpen.
- Buurtdagen: in 2023 hebben we minimaal 4 buurtdagen gepland. We zijn in de wijk aanwezig en kijken wat er nodig is. Wellicht een hovenier, een afvalcontainer of een luisterend oor. Het gaat erom dat bewoners ons op een laagdrempelige manier kunnen benaderen.
- Informatiemarkt: Samen met Woonwaard organiseren we een informatiemarkt voor 55+ers over toekomstige woonwensen en hoe je daar op voor te bereiden.
- We gaan bewoners met een huurachterstand eerder benaderen en actief begeleiden naar schuldhulpverlening. Ons incassobeleid willen we indien nodig aanpassen door af te wijken van de beleidsregels over betalingsregelingen of het doorsturen naar de deurwaarder. Huurders hebben de mogelijkheid om via een QR-code te betalen. Ook kunnen we in individuele situaties beslissen om huuruitstel of tijdelijke huurverlaging te verlenen.
- In de voorgaande jaren is de totale huurachterstand maximaal 0,4 % van de totale jaarhuur geweest. We verwachten dat dat maximaal kan oplopen naar 1,5 %.
- We hebben met de gemeente Dijk en Waard de samenwerking opgezocht om te voorkomen dat huurders misbruik maken van hun woning door bijvoorbeeld onderhuur of het kweken van hennep. In 2020 is daarover een convenant gesloten en dat wordt ook in 2023 voortgezet.
- De waardering van onze huurders is minimaal een 8.0 gemeten in ons huurdersonderzoek (KWH-meting).
- We gaan in 2023 twee keer per jaar een bewonersblad uitbrengen, en twee keer per jaar een digitale nieuwsbrief.

- In 2023 vragen we vaker hulp van vrijwilligersorganisaties zoals Wonen Plus Welzijn of Stichting Present zodat we bewoners die een extra steuntje kunnen gebruiken, tegemoet kunnen komen.
- We vragen aan onze huurdersorganisatie om mee te praten over de nieuwe huisvestingsverordening.
- We starten in 2023 in samenwerking met KWH een woonbelevingsonderzoek. De resultaten hieruit vatten we samen in een actieplan.
- De wijkbeheerder voert kleine klusjes en werkzaamheden uit.
- De wooncoach gaat net als in 2022 bewoners actief benaderen om met hen in gesprek te gaan over het wonen, betalen van de huur en verhuizen.

Duurzaamheid

- We gaan huurders de mogelijkheid bieden om gebruik te maken van een energiedisplay. Een energiedisplay is een kastje waarop een huurders direct het energieverbruik kan zien. Hierdoor wordt de huurder gestimuleerd om alert te zijn en bewust te zijn van het verbruik.
- We bieden huurders een aantal verduurzamingsproducten zoals radiatorfolie, ledlampen, douche zandlopers of tochtborstels voor brievenbussen .
- In samenwerking met de gemeente hebben we een FiX team actief in de gemeente Dijk en Waard. De fixbus komt bij huurders thuis en kijkt waar besparing op energie nog mogelijk is. Huurders mogen voor een bedrag een aantal middelen uitzoeken en het fixteam plaatst deze direct in de woning. Daarnaast krijgen ze advies om het verbruik in de woning zo laag mogelijk te houden.

Verkoop

Door de stijgende prijzen en de dalende koopkracht is de verwachting dat de verkoopprijzen van woningen zullen dalen. Mensen worden terughoudend in het kopen en verkopen van hun woning.

- We gaan ervan uit dat we tot en met 2030 gemiddeld 9 á 10 woningen per jaar terugkopen van Koopgaranteigenaars en we verwachten ook gemiddeld 9 á 10 woningen te verkopen.
- Uitgangspunt blijft dat het aantal terugkopen in evenwicht is met het aantal verkopen. Tot en met 2032 verwachten we tussen de 90 en 100 woningen terug te kopen en te verkopen. Huurders bieden we voorrang bij het kopen van een woning. Zij kunnen een woning kopen met 3 % korting. Woonstichting Langedijk neemt de notariskosten voor de levering voor zijn rekening.

Activiteitenplan Vastgoed 2023

Om te beginnen een aantal jaartallen wat betreft de opgave en ambitie;

In 2026 is een duurzamer alternatief i.p.v. een CV ketel voor het opwekken van warmte de nieuwe standaard. Vanaf 2028 is het verhuren van woningen met label E, F en G niet meer toegestaan.

In 2030 moet de reductie van uitstoot CO2 55% te zijn ten opzichte van 1990.

In 2050 is onze woning voorraad CO2 neutraal.

In het kader van de klantvisie en ondernemingsplan proberen we voor, tijdens en na de werkzaamheden zo goed en zo veel mogelijk zichtbaar te zijn in de wijk en contact te onderhouden met de bewoners. We luisteren naar de wensen en de behoeften van onze huurders en bieden binnen de kaders maatwerk.

Planmatig Onderhoud

In 2023 heeft Woonstichting Langedijk diverse planmatige onderhoudsprojecten ingepland;

Schilderwerk hebben we gepland voor:

Noord Scharwoude

Cpl 17 Fr. Hendrikstraat en Mauritsstraat	<i>grote beurt</i>
Cpl 18 Weidemolen	<i>grote beurt</i>
Cpl 22 Oliemolen en Paltrokmolen	<i>grote beurt</i>

Zuid Scharwoude

Cpl 14 Vissenbuurt Forel e.o.	<i>bijwerkbeurt</i>
Cpl 301 Voorburggracht 77 Zorgboerderij	<i>grote beurt</i>
Cpl 302 Elzenlaan "kleine ark" logeerwoning	<i>bijwerkbeurt</i>

Broek op Langedijk

Cpl 41 Pr. Margrietstraat en Irenestraat	<i>grote beurt</i>
Cpl 72 Boeier en de Grundel	<i>bijwerkbeurt</i>
Cpl 73 Dr. Manjoero plantsoen	<i>bijwerkbeurt</i>

Sint Pancras

Cpl 28 Ribeslaan en Prunuslaan	<i>grote beurt</i>
--------------------------------	--------------------

Planmatig onderhoud hebben we gepland voor:

Oudkarspel

Cpl 11 Brederodestraat en Regthuisstraat
Cpl 30 Fonteinkruid en Waterlelie
Cpl 40 Dorpstraat Kolfbaan
Cpl 43 Dorpstraat
Cpl 56 Beekpunge

*vervangen voetlood aansluitingen bergingen
vervangen dakbedekking platte daken
vervangen antislip houten vlonderdek
herstel en vervangen nokvorsten bergingen
diverse Kegro deuren vervangen*

Noord Scharwoude

Cpl 3 F. Hendrikstraat e.o.
Cpl 17 Mauritsstraat en F. Hendrikstraat
Cpl 5 A. van Solmstraat e.o.
Cpl 57 Kerklaan en Meidoornplein

*herstel en vervangen nokvorsten bergingen
vervangen houten vloeren
herstel en vervangen nokvorsten bergingen
diverse Kegro deuren vervangen
vervangen rookmelders 230 volt*

Zuid Scharwoude

Cpl 301 Voorburggracht 77 zorgboerderij

*bliksem afleiding installatie aanbrengen
aanpassingen installatie preventie legionella*

Broek op Langedijk

Cpl 9 Pr. Bernhardstraat BOL
Cpl 35 Breesloot BOL
Cpl 42 Pr. Irenestraat e.o. BOL
Cpl 73 Dr. Manjoeroplantsoen BOL

Cpl 63 Bonoort en Langoort BOL
Cpl 64 Bonoort e.o. BOL
Cpl 65 Groenoort e.o. BOL

*vervangen voetlood aansluitingen bergingen
vervangen postbussen
herstel en vervangen nokvorsten bergingen
vervangen dakbedekking platte daken
aanpassen antislip van de galerij
vervangen rookmelders 230 volt
vervangen rookmelders 230 volt
vervangen rookmelders 230 volt*

Sint Pancras

Cpl 53 Hondsoor en Middenmander

Cpl 303 Binnenroe

*diverse Kegro deuren vervangen
verbetering akoestiek trappenhuizen
diverse Kegro deuren vervangen
aanpassen houten luifel constructie*

Badkamers, keukens en toiletten op verzoek

Wij vervangen keukens, badkamers en toiletten alleen nog op verzoek van de bewoners of bij mutatie. Dat doen we overigens alleen als het bouw- of woon technisch noodzakelijk is.

Wij hebben in 2023 hiervoor € 570.000 als budget gereserveerd en werkafspraken gemaakt met een gespecialiseerde aannemer. De voorwaarden zijn te vinden op onze website.

CV ketels vervangen

We vervangen ca. 80 gasgestookte CV HR 107 ketels waarbij wij uitgaan van een levensduur bij goed onderhoud van minimaal 16 jaar. Omdat het vanaf 2026 niet meer toegestaan CV- ketels te vervangen zonder dit in combinatie te doen met een duurzaam alternatief maken we al vanaf 2023 de afweging of een hybride installatie toepasbaar is. . In 2023 doen we verder onderzoek naar duurzame alternatieven betreft de technische installatie.

Koolmonoxidemelders

In 2023 plaatsen we in navolging van 2022 bij de laatste 50% van onze woningen die zijn voorzien van een CV-ketel een koolmonoxidemelder. Dit doen we gelijktijdig met het onderhoud aan de cv-ketel.

Dagelijks onderhoud en Mutatie onderhoud

Het budget voor dagelijks onderhoud is € 315,-- per woning per jaar.

Het budget voor mutatie onderhoud is € 146,-- per woning per jaar.

Verduurzamen van onze woningen

De woningen van Woonstichting Langedijk hebben inmiddels een gemiddelde energie index van 1,12 of lager. Dit staat gelijk aan label A. We hebben dit bereikt door in de afgelopen jaren de woningen te voorzien van vloer-, spouwmuur- en dakisolatie en het plaatsen PV-panelen. Woonstichting Langedijk gaat vanaf 2023 verder aan de slag met het verduurzamen haar woningbezit. Wij verhogen daarmee voor de bewoners het comfort van de woning en verlagen we het energie verbruik. We zorgen ervoor dat onze woningvoorraad minder CO2 uitstoot.

Ook gaan we starten met het toepassen van Hybride Warmtepomp systemen in onze woningen daar waar de CV ketels aan vervanging toe zijn. Hierbij leggen we de focus op de woningen met een C en D label.

Voetnoot; de verduurzaming van de technische installaties zien we als een grote uitdaging betreft de beschikbaarheid van voldoende technisch geschoold personeel, de lange levertijden van installatie componenten en de complexiteit betreft het gebruiksgemak voor onze bewoners.

Voor 2023 is er een budget gereserveerd van € 1.000.000,-- voor de verduurzaming van ons woningbezit. Bij mutatie plaatsen we PV, vervangen we houten vloeren, isoleren daar waar nodig en voorzien de keuken van een elektrische kookgroep.

- In 2023 pakken de onze laatste 10 woningen met een E, F en G label aan en verbeteren deze minimaal naar label A
- Ook blijven we woningen energetisch verbeteren als dat positief uitpakt voor de woonlasten (huur en energielasten). Denk daarbij aan extra kierdichting, HR++ glas en extra isolatie PV-panelen en elektrisch koken. De focus ligt daarbij op de woningen met een C en D label.
- We gaan op huurappartementengebouwen zonnepanelen plaatsen voor het opwekken van de elektriciteit voor de lift en de gemeenschappelijke verlichting en indien mogelijk individuele levering aan de woningen.
- We gaan de woningen aan de Beekpunge in Oudkarspel, waar al een WKO-installatie aanwezig is, volledig van het gas afhaken.
- We monitoren samen 6 bewoners de gasloze of hybride pilotwoningen.
- In 2022 zijn we in complex 17 gestart met het vervangen van de houten vloeren door een geïsoleerde composiet vloeren, in de zomer van 2023 ronden we deze werkzaamheden af.

Kwaliteit woningbezit

In 2022 hebben we door BBA bouwadvies de conditiescore en brandveiligheid van ons woningbezit laten meten. De aandachtspunten vanuit deze conditiemetingen hebben we verwerkt in onze meerjaren onderhoudsbegroting. De conclusie is dat wij een kwalitatief goed woningbezit hebben. In 2023 gaan we onze portefeuille strategie voor de komende jaren opnieuw definiëren.

Nieuwbouw de komende jaren

Woonstichting Langedijk heeft de ambitie om de komende jaren vooral in te zetten op de ontwikkeling en nieuwbouw van twee en driekamerappartementen en studio's die energiezuinig zijn en waarin vooral oudere bewoners en jongeren een veilig en comfortabel thuis krijgen. Tot 2032 is de ambitie om 400 nieuwbouwwoningen te realiseren.

Vorbereidingsfase

J. Bogtmanstraat in Oudkarspel

We hebben met de gemeente Dijk en Waard overeenstemming over de bouw van 11 sociale huurwoningen op deze locatie. Inmiddels hebben wij via een externe partij Res & Smit opdracht gegeven aan de Bouwcombinatie Langedijk betreft een ontwikkelplan. De intentie is om met deze partij te komen tot een Turnkey realisatie overeenkomst. Planning is om begin 2024 te starten met de bouwwerkzaamheden.

Krusemanlaan "De Klamp"

In samenwerking met Woonwaard en gemeente Dijk en Waard hebben we in een zeer intensief samenwerkingsverband een voorspoedige RO procedure doorlopen. Woonwaard en Woonstichting Langedijk hebben beide overeenstemming bereikt met de gemeente om hier in het voorjaar totaal 79 woningen te realiseren. Woonstichting Langedijk heeft een opdracht verstrekt aan FIJN wonen om 20 conceptuele grond gebonden woningen te bouwen. De oplevering staat voorsnog gepland in de zomer van 2023.

Haalbaarheidsfase

Gildestraat in Heerhugowaard

De Gildestraat locatie is de toegangsweg naar een nieuwe woonwijk “de Scheg”, onderdeel van het masterplan stationsgebied Heerhugowaard. De planvorming en ontwikkeling met de gemeente Dijk en Waard verloopt stroperig. Het is een complexe locatie betreft geluid, parkeren en een hoog ambitie niveau betreft de ruimtelijke kwaliteit een gebouw uitstraling.

Uit ons haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat we op deze locatie ca 100 woningen kunnen realiseren. We willen hier een mix van studio’s, en twee- en driekamerwoningen bouwen.

Wij verwachten op zijn vroegst eind 2024 te kunnen starten met de bouw.

Hugo’s tuin Vaandel Zuid Heerhugowaard.

Met Ter Stege bouw zijn wij in een afrondende fase beland betreft een bouw en realisatie overeenkomst voor 30 zorgwoningen. Met zorginstelling Philadelphia sluiten we een langdurige huurovereenkomst af. De planning is om in 2024 deze woningen op te kunnen leveren.

Cederlaan Zuid Scharwoude.

We zijn in gesprek met gemeente Dijk en Waard betreft de mogelijkheid of we hier 3 of 4 studio’s voor jongeren kunnen realiseren

Aquisitie en overige ontwikkelingen

- Rodeo locatie Broek op Langedijk , Vink bouw is hier de ontwikkelaar wij voeren met hen oriënterende gesprekken voor afname deel sociale huur het betreft ca 24 woningen
- Vaandel zuid HHW, met gemeente Dijk en Waard hebben wij een programma gedeeld betreft de eventuele afname van ca. 15 sociale huurwoningen. Aan Gemeente Dijk en Waard de opdracht om dit doormiddel van een anterieure overeenkomst met de betrokken ontwikkelaar vast te leggen.
- Concordia Noord Scharwoude, hier voeren we oriënterende gesprekken met Van Wijnen HHW betreft de realisatie van ca 20 conceptuele woningen.
- Oostrand Noord Scharwoude, gemeente Dijk en Waard is bezig met een structuurvisie voor deze locatie. Wij zitten inmiddels aan de gesprekstafel betreft onze ambitie in dit gebied vooralsnog gaan we uit van ca 60 woningen.
- Tuincentrum Sint Pancras, Scholtens Groep is hier de ontwikkelaar wij voeren met hen oriënterende gesprekken voor ca 40 woningen deel sociale huur.

Woningbeheer klantvisie

- Participatie: in 2023 gaan we onze huurders eerder betrekken bij planmatig onderhoud en gaan we in gesprek betreft uitvoering en wensen .
- Doorloop bij nieuwe verhuur bestaande bouw en nieuwbouw aanbieden aan bewoner op eerste verhuurdag of na verhuizing.
- Persoonlijk contact en gezamenlijke rondgang na oplevering nieuwbouwprojecten voor feedback en evaluatie.
- Nazorg leveren d.m.v. een woningbezoek na grootschalige onderhoudsklussen zoals bijvoorbeeld badkamers, keukens en toiletten.

- Waar mogelijk maatwerk aan de bewoners leveren betreft dagelijks en planmatig onderhoud.
- De waardering van onze huurders op onderhoud en reparatie is minimaal een 8.0 gemeten in ons huurdersonderzoek (KWH-meting).
- Huurders blijven attenderen en informeren betreft de verduurzaming mogelijkheden en bespaar tips.

Het Geld

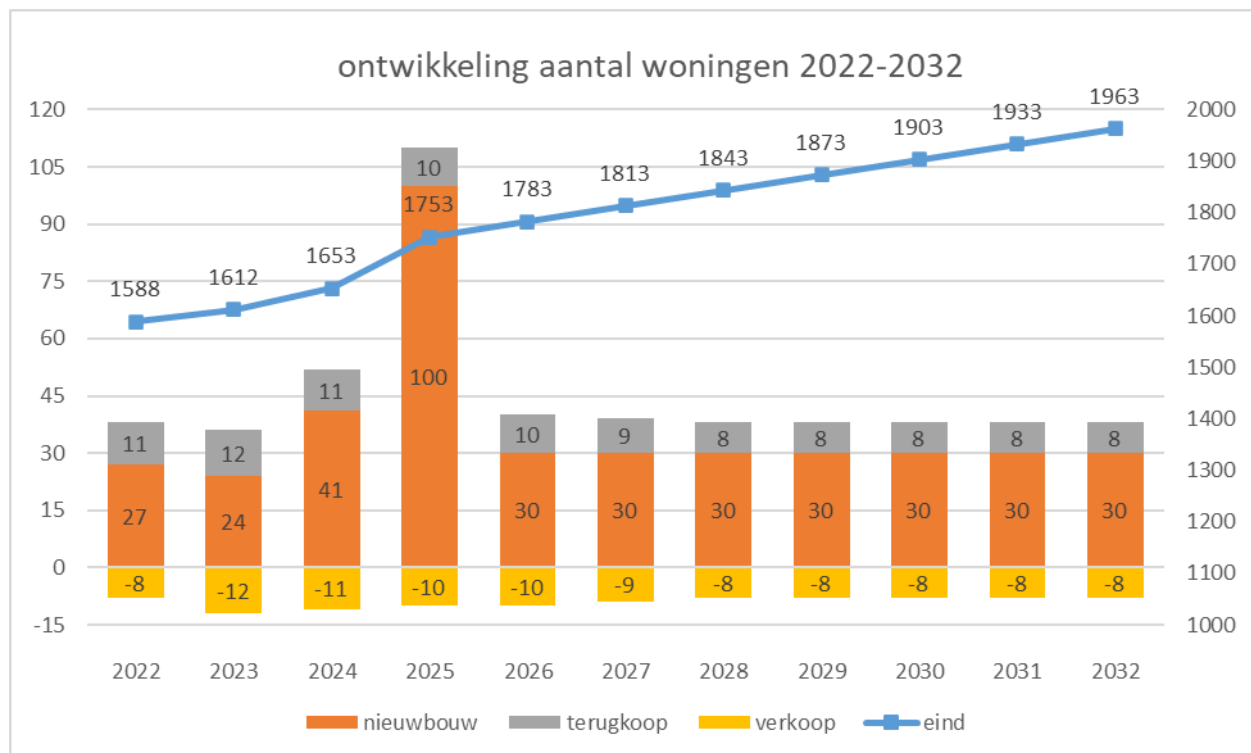
Vorig jaar spraken we onze zorg uit of er voldoende middelen zijn om onze opgave in te vullen. Vooral de verhuurderheffing was een sta-in-de-weg.

Vanaf 2023 verdwijnt de verhuurderheffing en hebben we jaarlijks ongeveer € 1,5 miljoen extra financiële ruimte. Het activiteitenplan laat zien hoe we de komende jaren deze ruimte willen inzetten. De opgave voor woningcorporaties is groot. Ook voor Woonstichting Langedijk. We gaan de komende jaren meer investeren in nieuwe woningen. We versnellen het isoleren van woningen en het verminderen van het gasverbruik. We hebben oog voor de betaalbaarheid van het wonen. We laten de huren de komende jaren niet harder stijgen dan de gemiddelde inkomensontwikkeling.

Met deze plannen vullen we de komende 10 jaar de extra financiële ruimte vrijwel volledig in. We zien ook dat de hoge inflatie, dalende koopkracht en stijgende rente extra financiële risico's met zich mee brengen. Zijn de ontwikkelingen minder gunstig dan we nu voorzien, dan heeft dat gevolgen voor het realiseren van onze plannen. In de begroting laten we deze risico's zien.

Het investeringsprogramma heeft de grootste impact op de begroting. Naast de € 1,0 miljoen die we jaarlijks investeren in de bestaande voorraad, investeren we de komende tien jaar bijna € 110 miljoen in nieuwbouw en aankopen.

Het investeringsprogramma leidt tot een groei van de woningvoorraad met 25% van 1.588 eind 2021 naar 1.963 in 2026.



Wij hebben één inkomstenbron waaruit wij al onze activiteiten moeten betalen, de huur. In totaal verwachten we tot en met 2032 ruim € 137 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.

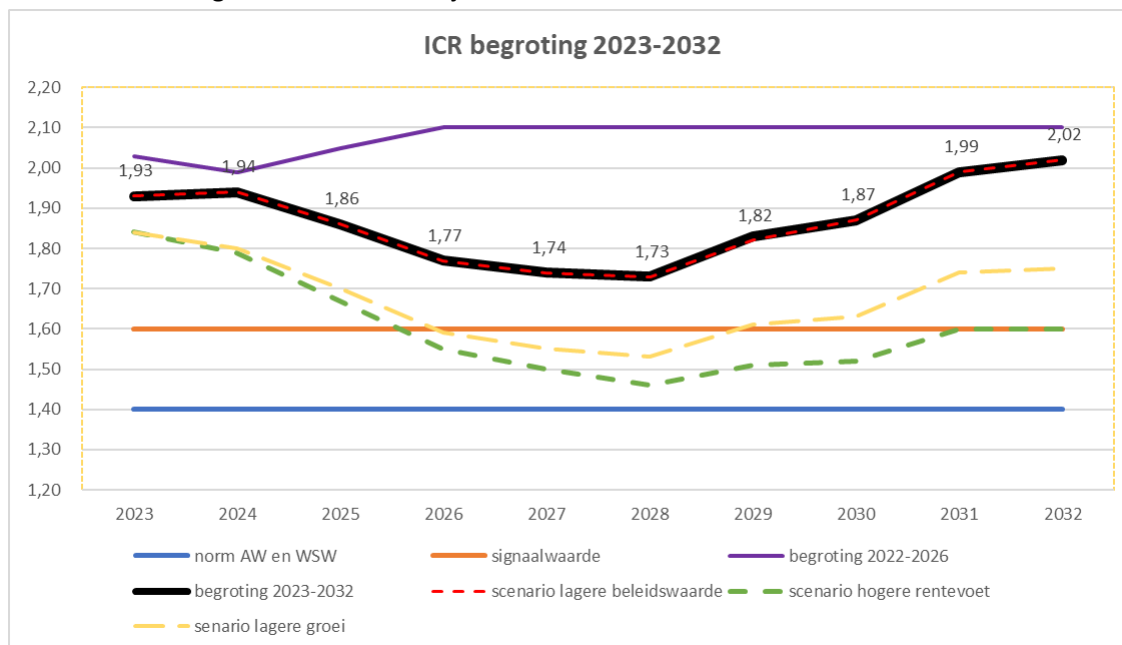


In 2023 betaalt iedere huurder iedere maand gemiddeld € 580. Van dit bedrag besteden we ongeveer een kwart aan onderhoud van de woningen. Aan betaling van rente op onze leningen zijn we 23% van de huuropbrengsten kwijt. Daarnaast besteden we 8% aan personeelskosten en 15% aan overige exploitatielasten, waaronder lokale heffingen. We dragen 12% van de huur af aan vennootschapsbelasting. Van iedere euro huur die we ontvangen houden we 18 cent over om te investeren in nieuwe woningen, de verbetering van de bestaande woningen of de aflossing van onze leningen.

In de komende tien jaar investeren we ruim € 129 miljoen in nieuwbouw, aankoop en verbetering van woningen. Dat betalen we uit de netto huuropbrengst (€ 25 miljoen) uit de verkoopopbrengst (€ 26 miljoen) en uit nieuw aan te trekken leningen (€ 76 miljoen).

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 85% van de waarde van de woningen lenen.

Met deze begroting blijven we de komende jaren boven de norm voor de ICR. Bij een tegenvallende renteontwikkeling komen we dicht bij de norm uit.



Met onze investeringsambitie voor de komende jaren blijven we onder de signaalwaarde van de LTV. Bij een tegenvallende economische ontwikkeling daalt de waarde van de woningen en komen we aan het einde van de tienjaren periode net boven de norm uit.

