



KOERSPLAN WOONSTICHTING LANGEDIJK

RICHTING 2025

WOONSTICHTING
LANGEDIJK

KOERSPLAN WOONSTICHTING LANGEDIJK

RICHTING 2025

INLEIDING

De wooncrisis is op dit moment vrijwel dagelijks in het nieuws. Tienduizenden mensen zijn de straat opgegaan om een oplossing te eisen omdat een steeds grotere groep mensen het niet lukt om voor een eerlijke prijs goede woonruimte te vinden.

In het nieuwe regeerakkoord en in het coalitieakkoord voor Dijk en Waard staat wonen boven aan de politieke agenda. Voor de aanpak van de wooncrisis kijkt de politiek ook naar de woningcorporaties. De verwachtingen zijn hooggespannen. Er zijn meer sociale huurwoningen nodig, geschikt voor oud en jong. Wonen moet betaalbaar zijn en blijven. Bewoners willen goede, energiezuinige woningen in prettige en leefbare buurten. Nieuwe woningen worden niet meer aangesloten op het gasnet. En er moeten oplossingen komen tegen wateroverlast en hittestress.

Woonstichting Langedijk wil meehelpen bij de aanpak van de wooncrisis. Daar bestaat geen eenvoudige en snelle oplossing voor. Het is een weg van lange adem. We willen de grenzen van onze mogelijkheden opzoeken en creatieve oplossingen niet uit de weg gaan. Daarvoor moeten we samenwerken met bewoners, gemeenten, collega-corporaties en andere partijen.

Met het vervallen van de verhuurderheffing beschikken corporaties over meer geld om te investeren in wonen, leefbaarheid en verduurzaming. Dat extra geld gebruiken we ook: we investeren bijvoorbeeld in meer nieuwe woningen, sneller verduurzamen van woningen en betaalbaar houden van wonen.

We hebben afgelopen jaar stilgestaan bij de relatie met onze huidige én onze toekomstige bewoners. Die relatie hebben we uitgewerkt in onze klantvisie 'Nieuwe tijden vragen om een nieuwe samenwerking'. Wat vinden onze bewoners belangrijk en wat zijn hun verwachtingen? Bij Woonstichting Langedijk zijn de wensen en behoeften van bewoners leidend voor ons handelen. Iedere huurder of woningzoekende heeft zijn eigen behoefte. Om iedereen goed te kunnen helpen, moeten we hen begrijpen en in staat zijn ons te verplaatsen in de wensen van elke specifieke klant, zonder in de valkuil van 'hokjes denken' te vallen.

We weten dat we een sleutelrol vervullen in de zorg voor het wonen en alles wat daarbij komt kijken, nu en in de toekomst. Als maatschappelijk gedreven sociale huisvester willen wij iets betekenen voor mensen die al jaren bij ons huren en voor woningzoekenden die graag bij Woonstichting Langedijk willen huren. Maar we willen meer zijn dan alleen een verhuurder van woningen. We willen ervoor zorgen dat huurders van hun huis een thuis kunnen maken, dat ze prettig wonen in een fijne buurt en kansen krijgen om mee te doen in de samenleving!

Bij Woonstichting Langedijk vinden we wonen een recht. Iedereen heeft recht op een goed dak boven het hoofd. Als woningcorporatie geven wij invulling aan dat recht. Onze huidige én toekomstige bewoners kunnen ons daarop aanspreken.

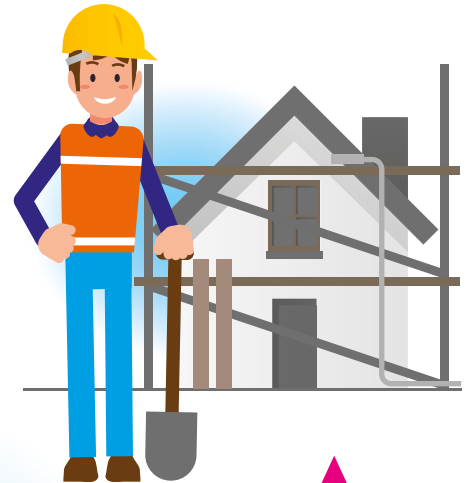
In dit document schetsen we de koers voor Woonstichting Langedijk tot aan 2025.

HIER STAAN WE IN 2025

In 2025 herkennen bewoners en relaties Woonstichting Langedijk als een partner. Woonstichting Langedijk is een organisatie die luistert en waar je terecht kan met je vragen en ideeën. Bewoners zijn tevreden over hun woning, hun straat en hun buurt. Het onderhoud is op orde en naar tevredenheid en de woningen hebben een redelijke huurprijs. De buurt en straat is levendig en buren kennen en helpen elkaar.

We zijn op weg om het woningtekort terug te dringen. We hebben nieuwe huizen gebouwd, zijn huizen aan het bouwen en hebben concrete nieuwbouwplannen voor de komende jaren. We hebben laten zien dat we ieder jaar meer woningen verhuren ook door de kansen die de bestaande woningvoorraad biedt te gebruiken.

We hebben met bewoners plannen gemaakt om verder te verduurzamen en zijn gestart de plannen uit te voeren. Bewoners kunnen bij Woonstichting Langedijk terecht als ze willen verduurzamen.



Nieuwe woningen bouwen,
400 woningen in de komende 10 jaar.



Woningen voor jongeren (starters) en ouderen.

We zoeken bewoners op; gaan met ze in gesprek;
wijkdagen en huisbezoeken.



Bewoners praten mee over de plannen
van Woonstichting Langedijk.



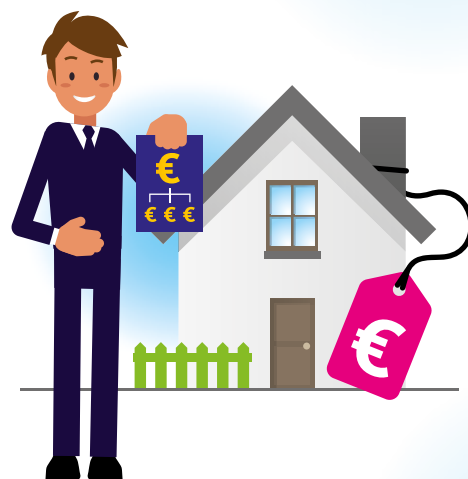
We gaan door met verduurzamen, energieverbruik woningen omlaag, minder energiekosten voor bewoners, en minder CO2 uitstoot; isoleren, zonnepanelen op het dak, aanpak verwarmingsinstallatie (van-het-gas-af)



Leefbare en veerkrachtige buurten en straten: goed onderhouden woningen; aanpak vocht en schimmel; groene tuinen zorgen voor koelte en waterberging; De buurt en straat is levendig en buren kennen en helpen elkaar.



We houden de huren betaalbaar.



Problemen met het betalen
van de huur lossen we samen op.



Meer woningen verhuren; kans voor woningzoekenden op een woning wordt groter, voor starters en voor bewoners die een andere woning zoeken.

Voor iedereen hoort een plek te zijn in een buurt,
ook voor meer kwetsbare bewoners.



Als een bewoner over wil stappen naar elektrisch koken zorgen wij ervoor dat de installatie in de woning wordt aangepast.

WAAR STAAT WOONSTICHTING LANGEDIJK VOOR?

DE BEWONERS

De wensen en ideeën van onze bewoners en woningzoekenden zijn ons vertrekpunt. Zij zijn onze belangrijkste partners, zonder bewoners is er geen Woonstichting Langedijk. Onze (toekomstige) bewoners geven ons handvatten om de koers voor de komende jaren uit te zetten. Als ervaringsdeskundigen kunnen zij ons vertellen wat belangrijk is als het om wonen gaat. We vinden het dan ook belangrijk om onze bewoners goed te kennen zodat we invulling kunnen geven aan hun behoeften, wensen en verwachtingen. Dat beïnvloedt de manier waarop wij met elkaar omgaan en welke keuzes we maken. In het kort zijn dit onze uitgangspunten:

- Mensen zijn niet gelijk, wel gelijkwaardig.
- Mensen zijn van nature goed. Mensen zijn solidair en fatsoenlijk, niet egoïstisch.
- Mensen zijn gemotiveerd, betrokken en beleven plezier aan wat ze doen en nemen hun eigen verantwoordelijkheid.
- Mensen zijn verantwoordelijk voor zichzelf en voor hun naasten. Ook als het om wonen gaat.
- Voor mensen die zichzelf niet kunnen redden zijn wij als maatschappij gezamenlijk verantwoordelijk.

We staan dicht bij onze bewoners, dat is onze kracht. Zij zijn onze partners, samen met hen bepalen we onze koers. Met een open blik en oog voor de verschillende situaties van bewoners gaan we voor de beste oplossing. Op deze manier willen we maatschappelijk van betekenis zijn.



ONZE WONINGEN

De bijna 1600 woningen van Woonstichting Langedijk liggen in de verschillende dorpskernen van de oude gemeente Langedijk, nu onderdeel van Dijk en Waard, en dan vooral in Noord- en Zuid-Scharwoude en in Broek op Langedijk.

Passend bij het woonmilieu van de dorpskernen zijn de eerste decennia vooral eengezinswoningen gebouwd. De laatste twintig jaar zijn dat vooral appartementen geweest. Ruim zestig procent van ons woningbestand is eengezinswoning. De afgelopen jaren hebben we even veel appartementen als eengezinswoningen verhuurd.

De woonkwaliteit van onze woningen is meegegroeid met de eisen van de tijd. Isolatieglas, centrale verwarming en mechanische ventilatie zijn inmiddels standaard. Ook hebben we de laatste jaren bij de oudere woningen de isolatie en kierdichting verbeterd en zijn op de daken van ruim 700 woningen zonnepanelen geplaatst.

DE ORGANISATIE

Woonstichting Langedijk heeft een duidelijke kerntaak: zorgen voor huisvesting voor mensen met een lager inkomen of mensen die soms wat hulp kunnen gebruiken. We zijn er voor mensen die een woning huren of een huurwoning zoeken.

We willen een betrokken organisatie zijn die ogen en oren heeft voor de wensen en behoeften van bewoners. We zijn kleinschalig, staan dicht bij onze bewoners, zijn toegankelijk en kunnen snel handelen. We zijn een organisatie die continu in beweging is en zich blijft ontwikkelen. We hebben hart voor onze huurders en nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Onze missie > Goede en betaalbare woningen bieden voor mensen met een lager inkomen en mensen die extra ondersteuning nodig hebben.

Maar hoe gaan we dat dan doen? Wat is onze ambitie en waar ligt onze stip op de horizon? Wat voor organisatie willen wij zijn?

Onze visie > De wensen en behoeften van huidige en toekomstige bewoners zijn leidend voor wat wij doen.

Om onze klanten zo goed mogelijk te helpen en te bedienen willen we duidelijk voor ogen hebben wie onze klanten zijn, wat zij nodig hebben en waar ze om vragen. Het draait om de behoefte van onze klanten - wij moeten die behoeften kennen. Dit zijn daarbij onze kernwaarden:

VAN BUITEN NAAR BINNEN

We kijken eerst wat de (toekomstige) bewoner nodig heeft en kijken vervolgens wat wij te bieden hebben - zo komen we samen tot een oplossing. Dit kan een standaardoplossing zijn of maatwerk.

REFLECTIE

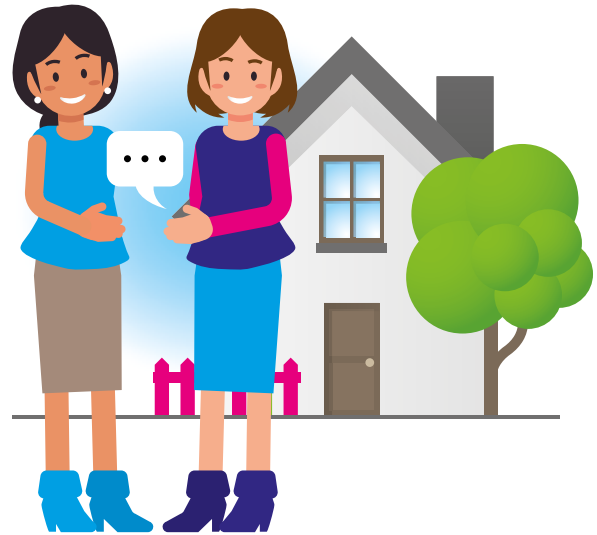
Reflectie betekent letterlijk terugkaatsen. We staan stil bij ons eigen doen en laten om zo onszelf en de organisatie verder te ontwikkelen.

PROACTIEF

Actie ondernemen zonder dat anderen daartoe een reden geven of daar om vragen. Dat betekent dus dat we situaties willen herkennen waarin we proactief kunnen zijn.

EMPATHIE

Empathie is kunst om je te verplaatsen in de gedachten van andere mensen, waardoor je hun gevoelens en standpunten begrijpt en hiernaar handelt. Om proactief te zijn, moeten we ons kunnen verplaatsen in een ander.



HET VERTREKPOINT

We kunnen geen koersplan maken zonder oog te hebben voor de ontwikkelingen die zich in de buitenwereld afspelen. In de landelijke actieagenda wonen heeft een brede coalitie van partijen de ambitie voor de woonagenda van de komende jaren vastgelegd.

- In tien jaar één miljoen nieuwe toekomstbestendige woningen bouwen.
- Een betaalbaar huis voor iedereen.
- Samen werken aan vitale en leefbare buurten.
- Versneld de gebouwde omgeving verduurzamen.

Dat zijn dezelfde thema's als in 2017 toen we ons beleidsplan 'Samen wonen in Langedijk' maakten. Ook in de gemeente Dijk en Waard speelt dit - de vier thema's komen terug in de gesprekken met onze bewoners, binnen onze organisatie en in ons woningvoorraadbeleid.

VOLDOENDE WONINGEN

De wooncrisis is in de eerste plaats een woningtekort. Er zijn meer mensen die een woning willen, dan dat er woningen beschikbaar zijn. Dit tekort is de afgelopen jaren verder gegroeid. Er moeten in Nederland elk jaar 100.000 nieuwe woningen gebouwd worden om het tekort in te lopen.

Ook in de regio Alkmaar is er een woningtekort, ook voor sociale huurwoningen. Dat blijkt uit de gegevens van het verhuursysteem van sociale huurwoningen in de regio (SVNK).

De afgelopen jaren is het aantal mensen dat actief op zoek was naar een woning met ruim twintig procent toegenomen van ruim 15.400 naar ruim 19.200. Tegelijkertijd is de kans voor woningzoekenden op een woning fors gedaald. In 2021 kon nog slechts één op de elf woningzoekenden een woning huren. De vraag naar sociale huurwoningen is enorm, de kans van slagen om een woning te huren is klein.

Voor jonge starters maken weinig kans op een woning. Slechts één van de 25 jongeren die reageert op een woning via SVNK kan een woning huren. Voor ouderen liggen de kansen hoger, maar lukt het drie van vier ook niet om een woning te huren.

Verder weten we dat sociale huurwoningen vooral door kleine huishoudens worden gehurd. Ook zijn het relatief vaak ouderen en jongeren die in een sociale huurwoning wonen. Daar moeten we met ons woningaanbod op inspelen. Tegelijkertijd is de woningvraag breder en diverser dan hiervoor geschetst en moeten we ook daarop kunnen reageren. Jongeren zijn op zoek naar hun eerste eigen woning. Wie op straat belandt wil zo snel

mogelijk een dak boven het hoofd. Een oudere van wie de kinderen de deur uit zijn wil misschien een gelijkvloerse woning.

BETAALBARE WONINGEN

Het landelijk woononderzoek WOON2018 laat zien dat huishoudens met de laagste inkomens de hoogste woonquote hebben. De woonquote is het deel van het inkomen dat nodig is om de woonlasten te betalen. Het nieuwe woononderzoek loopt nog maar zal hetzelfde beeld tonen. Met de sterke stijging van de energieprijzen die we nu zien zal de woonquote bovendien verder stijgen.

Voor deze huishoudens met de laagste inkomens huren bij Woonstichting Langedijk. Voor hen hangt de betaalbaarheid van het wonen niet alleen af van de huurprijs en de energierekening, maar ook van de eigen inkomensituatie en de ontwikkeling daarvan.

Een oudere met AOW en een klein pensioen is voor zijn inkomensontwikkeling afhankelijk van de indexering van het pensioen door het pensioenfonds. Ben je flexwerker met een nulurencontract dan kan je inkomen elke maand sterk schommelen.

Wat mensen met de laagste inkomens maandelijks te besteden hebben en waaraan ze het besteden hangt in sterke mate af van overheidsbeleid. Bij hen telt bovendien elke euro meer of minder. Ook voor mensen met een iets hoger inkomen die nu op zoek zijn naar een woning is het vinden van een betaalbare woning een groeiend probleem.



DUURZAME WONINGEN

Om de opwarming van de aarde af te remmen moet onze CO₂-uitstoot drastisch omlaag. Dat geldt voor alles wat we doen, ook voor het wonen. In 2050 gebruiken we alleen nog duurzame hernieuwbare energie om onze woningen te verwarmen. Hoewel 2050 nog ver weg lijkt en we de eerste stappen gezet hebben is een forse versnelling noodzakelijk.

Daarvoor moet duidelijk zijn wat de nieuwe warmtebron wordt en ook moet de isolatie van de woning op orde zijn. Woonstichting Langedijk heeft bij een paar honderd woningen de gevel, het dak en/of de vloer extra geïsoleerd. Dat levert betere energielabels op, maar de echte winst ziet de bewoner terug op zijn energierekening. Ook liggen er op ruim 700 woningen zonnepanelen op het dak. Bewoners wekken daarmee een groot deel van hun elektraverbruik zelf op.

Het verduurzamen van woningen gaat hand in hand met het bewust omgaan met je energieverbruik. Voor de een is dat makkelijker en vanzelfsprekender dan voor de ander.

Dat het klimaat verandert merken we ook aan het weer. We hebben de laatste jaren meer hittegolven en hoosbuien. De vraag is: hoe houden we woningen koel en de voeten droog?

Duurzaam wonen houdt ook in dat we kritisch kijken naar de materialen die we toepassen in ons onderhoud en nieuw te bouwen woningen. Grondstoffen worden schaars en daarom moeten we meer en meer circulair gaan bouwen en gebruikmaken van herbruikbare materialen.



Ook bij Woonstichting Langedijk kunnen we verder verduurzamen. Het kantoor is van het gas af, we wekken onze eigen energie op met zonnepanelen, gebruiken steeds minder papier.

VITALE EN LEEFBARE BUURTEN

Aedes - de overkoepelende organisatie van woningcorporaties - heeft de veerkracht van wijken en buurten in Nederland in kaart gebracht. In Langedijk zijn er niet of nauwelijks wijken met weinig veerkracht en veel problemen.

Vergelijken we de wijken van Langedijk onderling dan is de veerkracht in buurten met meer sociale huurwoningen het laagst. In die buurten is het aantal kwetsbare bewoners hoger. Dat kwetsbare bewoners vaker in een woning van een woningcorporatie wonen is niet vreemd. Wij zijn er om juist ook die kwetsbare bewoners een plek te bieden, en dat blijven we ook in de toekomst doen.

De kaart laat ook duidelijk zien dat binnen een wijk de veerkracht en het aantal kwetsbare bewoners per buurt of straat sterk kan verschillen. Dat zien we ook in de praktijk.

Minstens zo belangrijk als de cijfers is het eigen oordeel van bewoners over hun buurt. In 2019 hebben we een woonbelevingsonderzoek gedaan. Dat laat een gevarieerd beeld zien.

De reden voor een mindere score verschilt per buurt. In de ene buurt is er ergernis over parkeeroverlast en verkeer, bij andere buurten zijn er klachten over het groen. De verwaarlozing van achterpaden en stegen komt in verschillende buurten terug. Ook bij onze bierviltjesactie was dit een veelgehoorde klacht.

Bij vitaliteit en leefbaarheid van de buurt gaat het niet alleen om een schone, hele en veilige woning, tuin en straat. Ook gezondheid, inkomen en onderwijs hebben invloed op de leefbaarheid. Dat gaat verder dan alleen wonen. Daarom kunnen buurten alleen leefbaar en vitaal zijn en blijven als bewoners, gemeente en andere partners in de buurt samen optrekken.

WAT WORDT ONZE KOERS?

Woonstichting Langedijk wil een organisatie zijn die in verbinding staat met bewoners, buurten en samenwerkingspartners en die inspeelt op woonvragen in Dijk en Waard. Zo leveren we onze bijdrage aan een sterke, zorgzame, duurzame en toekomstbestendige woonomgeving, waar mensen meedoen en naar elkaar omkijken. Op deze manier kunnen we maatschappelijk van betekenis zijn.

KWALITEIT VAN ONZE DIENSTVERLENING

- De vraag van de huurder is ons vertrekpunt. We vinden het belangrijk dat onze communicatie toegankelijk is voor iedereen en aansluit bij persoonlijke behoeftes. Huurders kunnen kiezen op welke manier ze contact met Woonstichting Langedijk hebben.
- We leveren maatwerk waar nodig.
- We betrekken onze huurders en toekomstige huurders bij de keuzes die we maken.

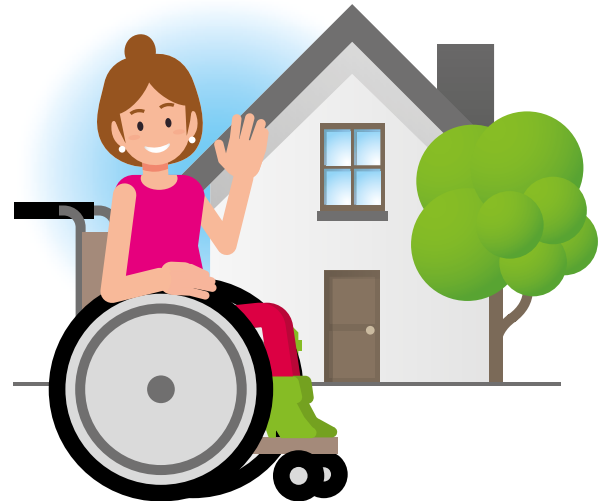
VOLDOENDE WONINGEN

Er is pas sprake van voldoende woningen als een woningzoekende binnen een redelijke tijd een passende woning kan vinden. Het eerlijke verhaal is dat dit nu niet zo is en dat dat ook de komende jaren niet gaat lukken. Er moeten meer nieuwe woningen gebouwd worden. Ook kunnen we onze bestaande woningvoorraad beter gebruiken. Is de manier waarop we onze woningen nu aanbieden nog wel van deze tijd? Zijn er niet te veel belemmeringen als bewoners een woning willen delen of splitsen?

Ook in de regio en in gemeente Dijk en Waard moet de woningbouwproductie omhoog. Woonstichting Langedijk kan en wil fors investeren in nieuwe woningen. Dijk en Waard heeft de ambitie uitgesproken om de komende tien jaar tienduizend nieuwe woningen te bouwen, met een fors aandeel sociale huurwoningen. Dat komt neer op tweeduizend nieuwe sociale huurwoningen. Voor Woonstichting Langedijk betekent dit dat we minimaal vierhonderd nieuwe woningen moeten bouwen, gemiddeld veertig per jaar.

Ons strategisch voorraadplan uit 2019 gaat nog uit van 200 nieuwbouwwoningen. Die ambitie willen en kunnen we verdubbelen als de komende jaren de verhuurderheffing stopt.

We zetten bij voorkeur in op nieuwbouw in de kernen van de voormalige gemeente Langedijk, maar zijn ook bereid om woningen in Heerhugowaard te realiseren. We blijven woningen voor verschillende doelgroepen



bouwen, maar de nadruk ligt op woningen voor jongeren en ouderen en een- en tweepersoonshuishoudens. Waar we welke woningen bouwen hangt af van de plek waar we kunnen bouwen en het overleg met bewoners.

Ook moeten we nadenken over onze rol in nieuwbouw. Willen en kunnen we alle projecten zelf ontwikkelen of is het logischer om woningen te kopen die door anderen ontwikkeld zijn?

Het proces van ontwikkelen en bouwen van woningen moet ook veranderen. Waar nu nog project voor project ontwikkeld en gebouwd wordt, is het voor het versnellen van de woningbouwproductie noodzakelijk om ook met conceptuele bouwconcepten te gaan werken. In de regio zijn andere corporaties in de NH Bouwstroom hiermee bezig. Wij volgen die ontwikkeling met veel belangstelling en willen hierbij aansluiten.

We willen ook ruimte bieden aan bijzondere woonvormen. Bewoners die ideeën en plannen hiervoor hebben willen we verder op weg helpen.

WONINGAANBOD

Een woningzoekende die in de Kop van Noord-Holland zoekt naar een sociale huurwoning, moet bij verschillende woonstichtingen ingeschreven staan. Wij denken dat dat anders moet en anders kan. Een eerste stap is om voor de hele regio het aanbod op één plek samen te brengen. Dit als opstap naar één landelijk systeem.

Ook de spelregels zijn aan verandering toe. Hoe eerlijk is het dat we de woning verhuren aan de woningzoekende met de langste inschrijftijd? Zijn er ook andere factoren

die mee horen te wegen? Uit ervaring weten we dat niet iedereen, die nu of straks een woning zoekt, ook ingeschreven is. We hebben al maatregelen genomen om doorstroom te bevorderen en voorrang te bieden aan bepaalde groepen woningzoekenden. De uitdaging voor de komende jaren is om samen met bewonersorganisaties, collega-corporaties en gemeenten te komen tot een rechtvaardiger systeem dat voor iedere woningzoekende goed toegankelijk is.

Als we alle zeilen bij willen zetten om het aanbod te vergroten, dan moeten we ook kijken naar onze bestaande woningvoorraad. Benutten we daar alle kansen? We starten een proef met woningdelen en onderzoeken of we garageboxen kunnen vervangen door flexwoningen. Of kunnen we eengezinswoningen misschien splitsen?

We hebben nog steeds een grote voorraad koopgarant woningen. Ieder jaar kopen we ongeveer vijftien woningen terug, en verkopen we er ongeveer evenveel. Door minder huurwoningen te verkopen kunnen we er meer voor verhuur aanbieden.

Een verdere groei van het woningaanbod heeft ook gevolgen voor onze organisatie. Het realiseren van deze groei gaat niet vanzelf en kan alleen slagen als we tijdig voldoende capaciteit weten te organiseren en die efficiënt weten in te zetten. Opties zijn om nieuwe medewerkers aan te nemen, tijdelijke arbeidskrachten in te huren en met andere organisaties samen te werken.

BETAALBAAR WONEN

Een goede, betaalbare woning is een basisbehoefte. Wij willen een thuis bieden aan iedereen die een betaalbare woning nodig heeft. Van jong tot oud en van lage tot middeninkomens.

Voor betaalbaar wonen zijn zowel de kosten van de woning als het inkomen van de bewoner van belang. De woning die voor de ene bewoner betaalbaar is, is voor een ander te duur. Betaalbaar wonen wordt voor bewoners vooral een probleem als de woonkosten fors stijgen of het inkomen daalt.

Woonstichting Langedijk heeft alleen invloed op de woonkosten. Wij bepalen bij verhuur de huurprijs en passen de huur jaarlijks aan. Door woningen te verbeteren en te verduurzamen kunnen de kosten voor energieverbruik omlaag.

We voeren een proactief en sociaal incassobeleid. Samen met onze samenwerkingspartners ondersteunen we huurders die het financieel lastig hebben. We leveren maatwerk waar nodig. Denk aan een betalingsregeling, een tijdelijke huurkorting of het opschorten van de huur - net wat past in de situatie.

Ook overheidsbeleid heeft een grote invloed op betaalbaar wonen. Denk aan de huurtoeslag, de inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen, de regels bij de jaarlijkse huurverhoging en de energiebelasting. Uit het regeerakkoord blijkt dat het nieuwe kabinet plannen heeft om op al die punten met nieuw beleid en nieuwe regels te komen. Hoe dit wordt uitgewerkt is nu nog onduidelijk.

Wel is duidelijk dat het kabinetsbeleid ook gevolgen zal hebben voor het beleid van Woonstichting Langedijk. Als de concrete uitwerking van de kabinetsplannen er ligt gaan we daarover in gesprek met onze bewoners. Bij het bijstellen van ons eigen beleid zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Een jaarlijkse huurverhoging ligt op of onder de inflatie voor alle bewoners.
- De kwaliteit van de woning is leidend voor de huurprijs bij nieuwe verhuur.
- Het grootste deel van onze woningen bieden we aan voor een huurprijs die ook voor de laagste inkomens bereikbaar is.
- Met huurders die problemen hebben de huur te betalen zoeken we een oplossing; het niet kunnen betalen van de huur kan nooit de reden zijn dat iemand het huis uit moet.



DUURZAAM WONEN

Het overgrote deel van onze woningen heeft een goed energielabel - dat is al een goed begin. Maar daar houdt het niet op. Elk jaar investeren we in betere isolatie van woningen die nog niet zijn aangepakt.

De volgende grote stap is het aardgasvrij maken van de woningen. We zitten met de regiogemeenten, collega corporaties, HVC en Liander om tafel om daar een strategie voor uit te werken. In 2022 is op wijkniveau duidelijk wat het alternatief voor aardgas is en op welke termijn de overstap gemaakt kan gaan worden.

Verder willen we samen met bewoners de plannen voor het duurzamer maken van de woningen verder uitwerken. Wat zijn de mogelijkheden om het energieverbruik verder te verminderen? Want energie die je niet verbruikt kost niets en hoeft je ook niet duurzaam op te wekken. Wat kunnen en willen bewoners zelf doen en welke hulp kunnen ze daarbij gebruiken?

De overstap van de vertrouwde CV-ketel naar een aansluiting op het warmtenet, een warmtepomp of een andere oplossing is voor veel bewoners nu nog onzeker. Alleen als bewoners willen is een succesvolle overstap mogelijk. Maar waar de een haast niet kan wachten tot het zover is, is het voor anderen een ver-van-mijn-bedshow. Je wilt de zekerheid van een warm huis, maar ook dat de energiekosten betaalbaar blijven.

Het aardgasvrij maken is misschien wel de belangrijkste stap naar duurzaam wonen, maar niet de enige. We voelen nu al het effect van de klimaatveranderingen, met hittegolven en hoosbuien. Hoe houden we onze woningen comfortabel in de winter en in de zomer en hoe houden we droge voeten? Dat gaat allemaal niet vanzelf. Daar moeten we voldoende geld voor vrij maken maar ook voldoende mensen voor organiseren om het werk uit te voeren. De overstap naar duurzaam wonen gaat het beste als we samen met bewoners die hiermee aan de slag willen een begin maken. Wil een bewoner overstappen naar elektrisch koken? Dan zorgen wij ervoor dat de installatie in de woning wordt aangepast.

Het duurzaamheidsplan dat wij in 2022 in samenspraak met onze bewoners gaan maken moet daar verder invulling aan geven en zo het startsein voor verdere verduurzaming zijn. Over vier jaar loopt de uitvoering en weten bewoners waar ze aan toe zijn.

VITALE EN LEEFBARE BUURTEN

Wonen is zoveel meer dan een dak boven je hoofd. De kwaliteit van je woonomgeving is sterk van invloed op je kwaliteit van leven. Een fijne woning en een sterke buurt helpen daarbij.

We kijken naar objectieve gegevens om vast te stellen hoe vitaal en leefbaar buurten en wijken zijn. En we kijken verder. De bewoners zijn daarbij onze belangrijkste graadmeter. Zij ervaren dag in dag uit hoe het gaat in de buurt, wat er goed gaat en ook wat aangepakt moet worden. Om echt iets te betekenen moeten we herkenbaar aanwezig zijn in de buurt en voortdurend in gesprek zijn met bewoners.

Natuurlijk pakken we zaken op als bewoners bij ons aankloppen. Maar we stappen ook zelf op bewoners af. Het afgelopen jaar hebben we een start gemaakt met wijkbezoeken en een huurdersdag en heeft de wooncoach contact gelegd met bewoners. Hier gaan we mee door. We willen beter inspelen op wat er leeft bij bewoners in een straat of buurt.

Voor een leefbare buurt is de kwaliteit van woning, de eigen buitenruimte, de gemeenschappelijke buitenruimte en de openbare ruimte de basis. Die moet schoon, heel en veilig zijn. Van Woonstichting Langedijk mag verwacht worden dat de woningen goed onderhouden zijn en aan de eisen van deze tijd voldoen. Uitgangspunt tot nu toe is daarbij altijd de bouwtechnische kwaliteit geweest. Dat komt niet altijd overeen met wat bewoners ervaren en belangrijk vinden. Daarom bouwen we meer ruimte in voor wensen en ideeën van bewoners. Wat houdt ons tegen om per straat of buurt met bewoners het onderhoudsplan te bespreken?

Voor iedereen hoort een plek te zijn in een buurt, ook voor kwetsbare bewoners. Wij zien het als onze opdracht om ook juist die mensen onderdak te bieden. Met gemeenten, zorginstellingen en collega-corporaties hebben we de afspraak gemaakt om ieder jaar woningen aan te bieden aan mensen die nu nog in een zorginstelling wonen. Dat geldt ook voor vluchtelingen met een verblijfstatus. Deze afspraak schept ook de verplichting om samen met partners in de buurt te zorgen dat deze bewoners zorg en aandacht krijgen als ze dat nodig hebben.

Het is niet altijd duidelijk wie verantwoordelijk is voor de woonomgeving. Dat een bewoner verantwoordelijk is voor de eigen tuin zal iedereen duidelijk zijn. Help je je buurman een handje als die het tuinonderhoud niet meer aankan, dan hebben jij en je buurman daar plezier van.

Als niemand zich verantwoordelijk voelt, ligt verloedering op de loer. Een goed voorbeeld daarvan zijn de achterpaden en stegen. Samen met bewoners, gemeente en andere maatschappelijke partners kijken we wat een buurt nodig heeft. Openbaar groen, straatwerk en speeltuinen zijn toegankelijk, heel en veilig.

HIER STAAN WE IN 2025

In 2025 herkennen bewoners en relaties Woonstichting Langedijk als een partner. Woonstichting Langedijk is een organisatie die luistert naar bewoners en waar je terecht kan met je vragen en ideeën. Bewoners zijn tevreden over hun woning, hun straat en hun buurt. Het onderhoud is goed op orde en de huurprijzen zijn redelijk. De buurt en straat zijn levendig; burens kennen en helpen elkaar.

We zijn op weg om het woningtekort terug te dringen. We hebben nieuwe huizen gebouwd, zijn huizen aan het bouwen en hebben concrete nieuwbouwplannen voor de komende jaren. We hebben laten zien dat we ieder jaar meer woningen verhuren, ook doordat we de kansen benutten die de bestaande woningvoorraad biedt.

We hebben met bewoners plannen gemaakt om de woningen verder te verduurzamen en zijn gestart met de uitvoering van die plannen. Bewoners kunnen bij Woonstichting Langedijk terecht als ze willen verduurzamen.





Dr. de Witstraat 17
1723 LA Noord-Scharwoude

T: 0226 - 33 14 70

E: info@info@woonstichtinglangedijk.nl

www.woonstichtinglangedijk.nl