



IK KAN ALTIJD TERECHT BIJ DE WONINGBOUWVERENIGING



MEE EENS



ONEENS

BELEIDSPLAN

SAMENWONEN
INLANGEDIJK

WONINGBOUWVERENIGING
LANGEDIJK

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Visie en Missie	4
Proces	6
Prettig Wonen	7
Voldoende en passend aanbod	9
Betaalbaar wonen	11
Duurzaam Wonen.....	13
Een betrokken en vitale organisatie.....	15
De doelstellingen samengevat	17

Inleiding

De inleiding van het beleidsplan 2012-2015 sloten wij af met de vraag hoe wij vier jaar later op dit beleidsplan zullen terugkijken.

In die periode is er voor woningcorporaties veel gebeurd. Zij zijn onderwerp geweest van een parlementaire enquête. Een verhuurdersheffing is ingevoerd die voor een belangrijk deel door extra huurverhogingen wordt opgebracht. In de woningwet is het speelveld voor woningcorporaties opnieuw gedefinieerd.

Pas het afgelopen jaar tekent zich na de jarenlange economische crisis ook in de woningmarkt weer een voorzichtig herstel af.

Desondanks hebben wij de afgelopen jaren, soms met het nodige kunst- en vliegwerk, de doelstellingen uit het beleidsplan 2012-2015 kunnen realiseren. Tegen de trend in hebben we kunnen vasthouden aan de nieuwbouwplannen die wij voor ogen hadden.

In het beleidsplan 2016-2021 actualiseren wij onze visie en missie. In de kern is deze ongewijzigd gebleven. Wij richten ons meer dan voorheen op het aanbieden van goed en betaalbaar wonen voor mensen met een lager inkomen en mensen die extra ondersteuning nodig hebben. Wij maken die keuze vanuit de overtuiging dat dit door de jaren heen onze kernopdracht is. Bij de oprichting van Woningbouwvereniging Langedijk in 1913 wilden de initiatiefnemers zorgen voor goede en leefbare woningen voor arbeiders. Nu ruim 100 jaar later is die opdracht nog steeds actueel. Wij zien in de woningwet een nieuwe bevestiging van die opdracht.

Woningbouwvereniging Langedijk is actief in de gemeente Langedijk. Dat betekent niet dat wij ons beleid alleen vanuit een lokale optiek invullen. Wij zijn actief in een regionale woningmarkt die de gemeentegrenzen overschrijdt. Dat betekent dat wij vooral ook vanuit een regionale opgave ons beleid invullen.

Wat wel veranderd is, is dat we jaarlijks prestatieafspraken maken met gemeente en huurdersorganisaties. Ons beleid en de vertaling daarvan naar onze activiteiten is meer dan voorheen onderwerp van gesprek met gemeente, huurders en andere belanghouders. Het is positief dat op deze wijze invloed wordt uitgeoefend op de wijze waarop wij omgaan met het maatschappelijk en volkshuisvestelijk vermogen.

Visie en Missie

De kern van de visie en missie van Woningbouwvereniging Langedijk is niet gewijzigd sinds ons vorige beleidsplan. Meer nog dan voorheen concentreren wij ons op herkenbare invulling van onze kerntaken. Wij bieden woningen voor mensen met een lager inkomen en mensen die extra aandacht nodig hebben. Wij willen toekomstige en huidige bewoners in alle opzichten een goede en betaalbare woning bieden in een prettige woonomgeving.

Wij staan voor:

Prettig Wonen: een thuis bieden voor iedereen

Wij streven naar wijken waar het prettig wonen is voor iedereen, met een mix van verschillende woningtypen bedoeld voor jong en oud, voor kleine en grotere huishoudens, voor huurders en kopers, voor mensen die zelfredzaam zijn en voor de mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Wij vinden dat huurders zelf het beste invulling kunnen geven aan het prettig wonen en willen ze daar ook de ruimte voor bieden.

Voldoende en passend woningaanbod

Wij staan voor voldoende en geschikt aanbod van woonruimte. Voldoende in vrijkomend aantal huurwoningen en geschikt in de zin dat de kenmerken van de woning passen bij de vraag van onze huidige en toekomstige bewoners. Wij willen zorgen dat mensen die een beroep doen op de sociale woningvoorraad daar ook terecht kunnen.

Betaalbaar wonen

Wij willen zorgen voor betaalbare woonlasten voor onze bewoners. Wij hebben dan niet alleen de huurprijs maar ook de energielasten van onze woningen in het vizier. Wij willen alle mensen met een lager inkomen een voor hen betaalbare woning kunnen bieden.

Duurzaam wonen

Maatschappelijk is de noodzaak om te komen tot een duurzame samenleving bijna onomstreden geworden. Alleen samen met de bewoners kunnen we zorgen voor een duurzame woningvoorraad. Hiermee worden woonlasten verlaagd, het wooncomfort verbeterd en het milieu minder belast.

Betrokken en vitale organisatie

Wij zijn een organisatie met betrokken medewerkers, die uitdragen waar Woningbouwvereniging Langedijk voor staat. Wij kunnen niet zonder betrokken bewoners die met ons, soms ook kritisch, het gesprek aangaan. Wij willen actief samen met plaatselijke organisaties zorgen dat onze bewoners prettig wonen. Wij zijn ook een vitale organisatie, die zich voortdurend ontwikkelt en financieel gezond is en blijft.

Het komt allemaal samen in de volgende **missie**:

- zorgen voor prettig wonen in goede, passende en betaalbare woningen in leefbare straten en buurten;
- ruimte geven aan bewoners om zelf invulling te geven aan het prettig wonen en bewoners die het nodig hebben een extra steuntje in de rug geven;
- zorgen voor een toekomstbestendige sociale woningvoorraad;
- een betrokken organisatie, geworteld in Langedijk, herkenbaar voor bewoners en plaatselijke organisaties.

Proces

In het afgelopen jaar zijn wij met onze bewoners, medewerkers en belanghouders in gesprek geweest. Wij hebben gevraagd wat hun verwachtingen en wensen zijn. Met de Huurdersraad, de medewerkers en de Raad van Commissarissen hebben wij het ‘Stratenplan van Langedijk’ gespeeld. Een spel waarbij men de beschikbare middelen in de vorm van huizen moet verdelen over de verschillende straten. Iedere straat stond voor een activiteit of thema. Door meer huizen in een straat neer te zetten geef je aan dat daar meer inzet en aandacht voor moet zijn. Een goed hulpmiddel om met elkaar in gesprek te voeren over de keuzen die gemaakt moeten worden.

Hoewel er zeker verschillen waren tussen de verschillende deelnemers en groepen, sprongen de thema’s wonen voor jongeren en wonen voor ouderen eruit. Gevolgd door het duurzaam wonen en de aandacht die er moet zijn voor die mensen die extra ondersteuning nodig hebben.

In april hebben we de campagne ‘Samen Wonen in Langedijk’ gelanceerd. We hebben de inwoners van Langedijk, onze bewoners en belanghouders een aantal vragen voorgelegd rond het wonen. Ruim 400 mensen hebben de vragen beantwoord.

De antwoorden laten zien dat er meestal niet één oplossing is voor een vraagstuk:

- het is moeilijk kiezen tussen betaalbaarheid en kwaliteit van de woning. De uitdaging ligt erin om een balans te vinden tussen betaalbaarheid en kwaliteit.
- De helft wil in de huidige woning blijven wonen als men ouder wordt, de andere helft kiest voor een geschiktere woning.
- Drie van de vier mensen denken over 10 jaar nog in Langedijk te wonen.
- Een ruime meerderheid voelt zich veel of enigszins betrokken bij de buurt waar men woont.
- Negen van de tien mensen vinden dat de woningbouwvereniging mensen moet helpen die een steuntje in de rug nodig hebben.
- Twee van de drie is bereid om meer te betalen voor een woning zonder energielasten.
- Als men wil verhuizen wil het grootste deel binnen twee jaar een nieuwe woning vinden.

In mei hebben wij een bijeenkomst met onze belanghouders georganiseerd naar aanleiding van de campagne ‘Samen Wonen in Langedijk’. De belanghouders verwachten dat Woningbouwvereniging Langedijk de lijn van de afgelopen jaren voortzet en blijft bouwen, vooral voor ouderen en jongeren, aandacht heeft voor het duurzamer maken van de woningvoorraad en de opgave vanuit een regionaal perspectief benadert.

Prettig Wonen

Wij willen een thuis bieden voor onze bewoners. Wij streven ernaar dat bewoners prettig wonen in hun huis en in hun buurt. Wij willen buurten met een mix van jong en oud, grote en kleine huishoudens, huurders en kopers, mensen die zichzelf kunnen redden en mensen die een steuntje in de rug nodig hebben.

Wij bieden bewoners de ruimte om zelf invulling te geven aan het prettig wonen. De bewoner kan zelf bepalen of en wanneer het onderhoud aan bijvoorbeeld keuken en badkamer wordt uitgevoerd. Indien gewenst kan de bewoner zijn eigen woning verbeteren.

In woongebouwen met huur- en koopwoningen bieden we huurders de mogelijkheid aan om mee te praten en mee te beslissen over zaken die de bewoners van het woongebouw aangaan.

Ouderen zullen langer zelfstandig blijven wonen. Voor velen kan dat met een aantal eenvoudige aanpassingen aan de huidige woning of met het organiseren van ondersteuning om huis en tuin bij te houden.

Soms is er ook behoefte aan een andere levensloopbestendige woning. Wij willen meer levensloopbestendige woningen bouwen. De uitdaging is om hiervoor de geschikte locaties te vinden. Voor ouderen is de bereikbaarheid van voorzieningen minstens zo belangrijk als een geschikte woning.

Het scheiden van wonen en zorg is vooral een systeem gedreven ontwikkeling. Bewoners rekenen op goede zorg en geschikte woonruimte. Voor de komende jaren ligt er een uitdaging om met het verdwijnen van de verzorgingshuizen nieuwe woonconcepten te ontwikkelen. Een woonconcept waarbij wonen, zorg, ontmoeting en veiligheid geborgd is.

Prettig wonen betekent ook dat je rekening met elkaar houdt en begrip voor elkaar toont. Daarmee kan voorkomen worden dat kleine ergernissen uitgroeien tot conflicten. De komende jaren zal het aantal bewoners dat verward is toenemen. Het gaat niet alleen om ouderen die dementeren, maar ook een steeds grotere groep mensen met geestelijke problemen doet een beroep op de sociale woningvoorraad. Dit vraagt steeds meer maatwerkoplossingen om ervoor te zorgen dat het voor iedereen prettig wonen blijft. Dat maatwerk kunnen we alleen leveren als ook het netwerk met andere organisaties goed functioneert.

Bewoners mogen rekenen op duidelijkheid als ze contact zoeken met de woningbouwvereniging. Duidelijkheid wanneer iemand langs komt om een reparatie uit te voeren. Duidelijkheid of iets kan of niet kan, en als het niet kan, waarom het niet kan. Wij laten onze dienstverlening door bewoners beoordelen. Om de dienstverlening op een hoog peil te houden blijven we hier kritisch naar kijken en waar nodig brengen we verbeteringen aan en spelen we in op nieuwe ontwikkelingen. De komende jaren willen we er in ieder geval voor zorgen dat bewoners bij onderhoudsklachten direct afspraken kunnen maken met aannemers.

Voor de komende jaren hebben we de volgende doelstellingen voor het prettig wonen:

- wij hebben een nieuw woonconcept ontwikkeld voor mensen met een zorgvraag;
- wij hebben het onderhoud zo ingericht dat bewoners rechtstreeks met de aannemer contact opnemen bij onderhoudsklachten en het vervangen van keuken en badkamer;
- wij hebben een klantbeoordeling van gemiddeld een 8,0 en per onderdeel van minimaal 7,5;
- wij hebben onze organisatie ingericht om maatwerk te kunnen leveren.

Voldoende en passend aanbod

De vraag naar sociale huurwoningen is onveranderd hoog, ook in de regio Alkmaar. Het afgelopen jaar is de druk verder toegenomen door het grotere beroep dat vergunninghouders doen. Daarmee is de beschikbaarheid van sociale huurwoningen een steeds belangrijker thema geworden. Corporaties moeten duidelijk maken hoe zij ervoor zorgen dat het aanbod op peil blijft of toeneemt en de koppeling van vraag en aanbod optimaal is.

De druk op de sociale woningmarkt, die nu ervaren wordt, doet het huidige woonruimteverdelingssysteem, gebaseerd op inschrijving, op zijn fundamenten schudden. De uitdaging is om een goede balans te vinden tussen de woningzoekende die nu geen eigen woonruimte heeft, de starter, en de woningzoekende die een betere woning wil, de doorstromer. De starter op de woningmarkt lijkt steeds minder makkelijk een sociale huurwoning te kunnen huren. Iedereen kent wel een schrijnende situatie van iemand die niet aan de bak komt. Echter meer kansen en mogelijkheden voor de één betekent minder kans voor de ander, tenzij we er in slagen het aanbod te vergroten. Dat kan bijvoorbeeld door meer woningen te bouwen of aan te kopen of door doorstroming actief te bevorderen.

In de regio hebben zich ruim 40.000 mensen ingeschreven voor een sociale huurwoning. Het afgelopen jaar hebben 13.000 woningzoekenden gereageerd op een woning. Ongeveer 3.000 woningzoekenden hebben gereageerd op een woning die in Langedijk is aangeboden. Niet alleen Langedijkers, maar vooral ook mensen uit Heerhugowaard en Alkmaar zijn op zoek naar een woning in Langedijk. Eén op de zeven woningzoekenden is het afgelopen jaar er in geslaagd een sociale huurwoning te huren. Als men geen recht op voorrang heeft gehad, heeft men gemiddeld vijf jaar ingeschreven gestaan. Alleen voor appartementen is de inschrijftijd iets korter.

Alleenstaanden vormen momenteel de grootste groep woningzoekenden en hun aandeel zal de komende jaren verder toenemen. Het zijn niet alleen jongeren maar steeds meer ook alleenstaande ouderen die een sociale huurwoning willen. In onze regio is al bijna 2/3^e van de woningzoekenden alleenstaand. Afgezet tegen de huidige woningvoorraad van Woningbouwvereniging Langedijk ontstaat een toenemende spagaat. Immers, alleenstaanden komen niet in aanmerking voor 2/3^e deel van onze woningen: de vier- en vijfkamer eengezinswoningen. Het aandeel alleenstaanden dat op een woning in Langedijk reageert is ook beduidend kleiner dan in bijvoorbeeld Alkmaar en Heerhugowaard.

In de huidige gespannen huurwoningmarkt is dat nog niet een probleem. Het aantal reacties op onze eengezinswoningen is nog altijd groter dan bij de appartementen. Echter als er iets meer ontspanning komt neemt het risico toe dat de belangstelling voor de eengezinswoningen daalt, omdat een steeds kleiner wordende groep woningzoekenden ervoor in aanmerking kan komen.

Ook de vergrijzing heeft invloed op de vraag naar sociale huurwoningen. Hoewel een deel van de ouderen liever zo lang mogelijk in de huidige woning blijft wonen, neemt het aantal ouderen dat op zoek is naar nieuwe geschiktere woningen de komende jaren verder toe. Zij zoeken een woning dicht bij voorzieningen en waar woonkamer, slaapkamer en badkamer zonder traplopen bereikbaar zijn, de nultredenwoning.

Meer dan acht van de tien actief woningzoekenden in onze regio heeft een laag inkomen en komt in aanmerking voor huurtoeslag. Vanaf 2016 kunnen zij alleen nog een woning huren met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de huursubsidie, € 586 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 628 voor grotere huishoudens. Ook voor mensen met een inkomen net boven de inkomensgrenzen van de huurtoeslag is een huurprijs boven deze aftoppingsgrenzen niet of nauwelijks betaalbaar. Omdat de komende jaren ook de grens van de sociale woningvoorraad, de liberalisatiegrens, bevroren is, zal het gat tussen de aftoppingsgrens en de grens van de sociale voorraad kleiner worden. In feite worden de aftoppingsgrenzen de nieuwe grens van de sociale woningvoorraad. Nog slechts een klein deel van de woningzoekenden kan en wil een woning huren tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

De kenmerken van onze woningvoorraad lijken steeds minder goed te passen bij de woningzoekenden:

- negen van de tien woningen heeft een (wettelijk toegestane) maximale huur boven de grens voor de sociale woningvoorraad; om deze woningen bereikbaar te houden is onze gewenste huur 1/3^e lager dan de maximale huur;
- maar 1/3^e deel van onze woningvoorraad en vier van de tien aangeboden woningen kunnen door alleenstaanden gehuurd worden;
- slechts een minderheid van onze woningen is levensloopbestendig of makkelijk levensloopbestendig te maken.

Voor de komende jaren hebben we de volgende doelstellingen voor een voldoende en passend aanbod:

- jaarlijks minimaal 100 woningen voor verhuur aanbieden;
- groei van de sociale woningvoorraad met gemiddeld 25 woningen per jaar;
- vergroten van het aanbod geschikt voor alleenstaanden naar minimaal 60% van het totale aanbod;
- minimaal 40 % nulredenwoningen aanbieden en de voorraad vergroten naar 500 woningen;
- 95% van het aanbod onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag;
- wij hebben minimaal twee doorstromingsmaatregelen doorgevoerd (bijv. tijdelijk huurcontract jongeren of aanpassing woonruimteverdeling of ouderencoach);
- één nieuw woonconcept ontwikkeld voor bewoners met een zorgvraag;
- vergroten van de voorraad en het aanbod jongerenwoningen naar 200 woningen en 10 verhuringen.

Betaalbaar wonen

De afgelopen jaren zijn de huren fors gestegen en is de betaalbaarheid van sociale huurwoningen verder onder druk komen te staan. Ook de gemiddelde huur bij Woningbouwvereniging Langedijk is de afgelopen vijf jaar met bijna 20% gestegen tot € 525 per maand.

Het deel van het inkomen dat bewoners aan huur kwijt zijn, de huurquote, is opgelopen. Huurders zijn gemiddeld meer dan een kwart van hun inkomen kwijt aan de huur. De huur is voor de meeste bewoners de grootste kostenpost. Bij een grote groep huurders is het beslag van de huur op het inkomen zo groot, dat zij moeite hebben de eindjes aan elkaar te knopen. De risico's op problematische huurachterstanden is toegenomen.

Voor andere huurders geldt dat de woonlasten bij het kopen van de eigen woning, al dan niet Koopgarant, lager zijn dan bij het blijven huren.

De overheid heeft, via de huurtoeslag, grote invloed op de betaalbaarheid van het wonen voor de bewoners met de laagste inkomens. De overheid stelt ook de kaders voor de huurverhogingen die gevraagd kunnen worden. De afgelopen jaren zijn die hoger dan de inflatie uitgekomen. Voor huurders met een hoger inkomen in een sociale huurwoning kon die zelfs fors boven de inflatie uitstijgen. Voor huurders is er jarenlang onzekerheid geweest over de jaarlijkse huurstijging.

Vanaf 2016 kunnen woningzoekenden met een laag inkomen alleen nog een nieuwe woning huren als de huurprijs onder de huurgrenzen van de huurtoeslag ligt, het passend toewijzen. Bij ongewijzigd beleid komen zij niet meer in aanmerking voor een groot deel van de woningen, die worden aangeboden. In de regio Alkmaar heeft dit voor meer dan 80% van de woningzoekenden gevolgen. Alleen door het grootste deel van de woningen onder de huurgrenzen van de huurtoeslag aan te bieden kunnen we de kans op een woning voor deze woningzoekenden gelijk houden.

Midden 2015 hebben de Nederlandse Woonbond en de woningcorporaties een akkoord gesloten over een gematigde huurstijging voor de komende jaren. Inmiddels zijn de hoofdlijnen uit dit akkoord in wet- en regelgeving omgezet:

- de gemiddelde huur van een corporatiewoning mag jaarlijks maximaal 1% boven de inflatie stijgen;
- een huurder kan een huurverhoging krijgen van maximaal 2,5% boven de inflatie;
- de mogelijkheid voor een inkomensafhankelijke huurverhoging blijft voor een beperkte groep huurders met een inkomen boven de € 40.000, namelijk voor kleine huishoudens en jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd.

Niet alleen de huur, maar de totale woonlasten (huur, energie, verzekeringen en lokale heffingen) zijn bepalend voor de betaalbaarheid van het wonen. Met het verlagen van de energielasten kan voor veel bewoners de betaalbaarheid van het wonen verbeteren.

Wij vinden dat de grens van de huurontwikkeling bij Woningbouwvereniging Langedijk bereikt is. De gemiddelde huurprijs ligt nog maar iets onder het niveau van de gewenste huur die wij voor onze woningen hebben vastgesteld.

Voor de komende jaren hebben we de volgende doelstellingen voor de betaalbaar wonen:

- In overleg met huurders komen tot een nieuw huurbeleid voor de komende jaren. De agenda voor het nieuwe huurbeleid bestaat uit:
 - de ontwikkeling van de gemiddelde huur op het niveau van de inflatie;
 - een gewenste huur die gebaseerd is op de prijs-/kwaliteitverhouding van de woning en op een niveau ligt zodat 95% van de woningen een gewenste huur heeft onder de huurgrenzen van de huurtoeslag;
 - meerjarige zekerheid voor huurders over de jaarlijkse huurverhoging, die of voor alle huurders gelijk is, of waar onderscheid gemaakt wordt op basis van de prijs-/kwaliteitverhouding van de woning;
 - het al dan niet gebruiken van inkomensafhankelijke huurverhoging om de huurverhoging voor de overige huurders te beperken;
 - maatwerk als de huur te hoog is in relatie tot het inkomen.
- Het sturen op woonlasten door:
 - inzichtelijk maken van de totale woonlasten bij het aanbieden van woningen;
 - bij nieuwbouw, woningverbetering en onderhoud te sturen op de totale woonlasten;
 - bewustwording bij bewoners over de eigen mogelijkheden om de woonlasten te beïnvloeden;
 - opzetten van een woonlastenmonitor als sturingsinstrument.
- Het beperken van problematische betalingsachterstanden, door een ‘vroeg-er-op-af’ aanpak en het meewerken aan doorstroming van een dure naar een goedkope woning.
- Wij bieden ruim 60% van onze huurders de mogelijkheid de eigen woning te kopen onder Koopgarant.

Duurzaam Wonen

Inmiddels is het besef dat we naar een duurzame samenleving moeten breed gedragen. Het akkoord van Parijs heeft de noodzaak tot het terugdringen van de CO₂ uitstoot onderstreept. In het landelijk Energieakkoord, dat ook door de woningcorporaties is onderschreven, zijn duidelijke doelstellingen opgenomen. Woningcorporaties moeten hun woningvoorraad vóór 2021 gemiddeld op een energielabel B of Energie Index 1,25 brengen. In de lokale prestatieafspraken hebben we deze opgave overgenomen.

Om tot een optimale besparing van energie, en opwekking van duurzame energie in de woningvoorraad te komen is samenwerking met de bewoners onontbeerlijk. Ook bewoners leveren met bewust gebruik een wezenlijke bijdrage aan het terugdringen van de CO₂ uitstoot.

Woningbouwvereniging Langedijk heeft in het verleden al veel geïnvesteerd in verduurzaming van de woningen. Vrijwel alle woningen hebben inmiddels isolatieglas en een Hr-ketel voor de verwarming. Bij veel woningen zijn spouwmuren, daken en vloeren na geïsoleerd. Ook hebben enkele honderden woningen zonnepanelen op het dak liggen.

Bijna 900 woningen hebben inmiddels een A- of B-Label, de gemiddelde Energie Index is nu 1,41.

We hebben voor de komende jaren nog een opgave bij de overige 500 woningen. Wij willen voor 2021 ook deze woningen verduurzaamd hebben en op minimaal een Energie Index 1,25 brengen. Wij gaan de bewoners van die woningen direct benaderen om mee te doen met deze aanpak. Het belang is drieledig. Het energieverbruik daalt, een deel van de energie wordt duurzaam opgewekt en de woonlasten gaan omlaag.

Wij willen bewoners die al meegedaan hebben vragen hun ervaringen te delen om twijfelaars over de streep te trekken. Zij kunnen het beste vertellen wat het betekent als vloer of dak geïsoleerd wordt en welke besparing zij hebben op hun woonlasten.

Met deze aanpak zijn we er niet. Vanaf 2020 gaan we in de bestaande voorraad verdere stappen zetten om de afhankelijkheid van een fossiele brandstof als gas voor de verwarming van huizen terug te dringen. De komende jaren gaan we de alternatieven voor onze woningvoorraad verkennen.

Met het verdwijnen van gas als bron voor de verwarming van woningen is het bij nieuwbouw nauwelijks meer uit te leggen dat hier nog een traditionele gasaansluiting wordt toegepast. Wij willen ook bij de nieuwbouw de lat hoger leggen dan op basis van de regelgeving noodzakelijk is.

Een goed geïsoleerde woning met een energiezuinige installatie is een belangrijke voorwaarde om het energieverbruik terug te dringen, maar de belangrijkste bijdrage wordt uiteindelijk geleverd door de bewoner. De bewoner bepaalt door z'n gedrag het feitelijke energieverbruik in de woning. Wij willen ook de bewustwording van bewoners vergroten, bijvoorbeeld door bij het aanbieden van woningen informatie te geven over de totale woonlasten.

Duurzaamheid gaat over meer dan energie. Ook de waterhuishouding en het (her-)gebruik van materialen verdienen de aandacht.

Voor de komende jaren hebben we de volgende doelstellingen voor het duurzaam wonen:

- aanpak van woningen met een C-label of lager; eind 2020 willen we nog maximaal 100 woningen met een C-label of lager hebben, de gemiddelde Energie Index ligt op maximaal 1,25;
- nieuwbouw realiseren we als Zeer Energiezuinige Nieuwbouw; we realiseren minimaal één project met Nul-op-de-Meter woningen;
- wij gaan sturen op woonlasten;
- wij lanceren een bewustwordingscampagne rond duurzaam wonen en zoeken daarbij de samenwerking met andere partijen.

Een betrokken en vitale organisatie

Alleen met een betrokken en vitale organisatie kunnen we onze doelstellingen realiseren. Woningbouwvereniging Langedijk is niet meegegaan in de fusiegolf van de afgelopen twintig jaar. Het is een kleine organisatie met een duidelijke focus op de sociale huisvestingsopgave in de gemeente Langedijk.

In de kleine schaal van de organisatie ligt onze kracht besloten, maar ook onze kwetsbaarheid.

Wij hebben een team van betrokken medewerkers die onze bewoners en onze woningen goed kennen. Zij dragen de doelstellingen van Woningbouwvereniging Langedijk naar buiten toe uit in hun contact met huidige en toekomstige bewoners en met andere organisaties. Zij hebben oog voor de individuele situatie en kunnen daar waar nodig maatwerkoplossingen bieden. Wij vinden het belangrijk dat medewerkers zich blijven ontwikkelen en bieden ze hier de mogelijkheden toe. Een vitale organisatie is een organisatie waar medewerkers zich thuis voelen en een positieve werksfeer ervaren.

Ook de komende jaren zal de sector zich verder professionaliseren. Er wordt steeds kritischer gekeken naar het reilen en zeilen van woningcorporaties. Daar hoort bij dat er steeds meer eisen aan de verantwoording worden gesteld. Het is terecht dat een organisatie die een groot maatschappelijk vermogen beheert zich met open vizier verantwoordt naar interne en externe toezichthouders, huidige en toekomstige bewoners en andere belanghouders.

Dat vraagt steeds meer van de organisatie. Wij moeten hier een slim antwoord op vinden, omdat wij niet alles 'in huis' kunnen inrichten. Daar waar kan zullen we specialistische taken gericht uitbesteden, op andere onderdelen ligt het voor de hand om de samenwerking met collega's te zoeken.

Een vitale organisatie is een organisatie die zich voortdurend ontwikkelt. Dat betekent dat wij oog hebben voor vernieuwingen en ontwikkelingen om ons heen. Wij zijn in staat om snel en flexibel op ontwikkelingen in te spelen. Soms zullen we ook dwars en kritisch zijn en onze eigen richting kiezen.

Wij kunnen niet zonder betrokken huurders. Bewoners zijn onze ogen en oren in de wijk. Ook zijn het onmisbare gesprekspartners als het gaat om ons beleid. Vanaf dit jaar zitten huurders aan tafel bij het maken van prestatieafspraken. Eind 2020 willen we een actieve huurdersbelangenorganisatie hebben waar minimaal 30 huurders op één of andere manier actief in zijn. Er wordt veel gevraagd van huurders die actief zijn binnen een huurdersbelangenorganisatie, en zij mogen ook rekenen op ondersteuning van Woningbouwvereniging Langedijk bij hun werk.

Wij zijn van oudsher een vereniging. Al een groot aantal jaren staat de actieve betrokkenheid van leden bij de vereniging op een laag pitje en het ledental van de vereniging daalt al geruime tijd. Wij zien in deze ontwikkeling geen kentering komen. Inmiddels is de positie van de huurdersbelangenorganisatie verder versterkt en de invloed van leden door de wetgever beperkt.

Wij willen de komende jaren de huurdersbelangenorganisatie verder versterken.

Met de leden zijn we de discussie over de rechtsvorm gestart en binnen 2 jaar zullen we een besluit nemen of we de rechtsvorm omzetten.

In het komende jaar zal de gemeente Langedijk een beslissing nemen over haar toekomst. Een gemeentelijke fusie met een of meer omliggende gemeenten lijkt zich af te tekenen. Voor Woningbouwvereniging Langedijk is de lokale verankering in de gemeente Langedijk bepalend voor de focus van onze werkzaamheden. Woningbouwvereniging Langedijk is binnen de gemeente de meest herkenbare woningcorporatie.

Bij een fusiebesluit van de gemeente Langedijk zullen wij ons ook de vraag moeten stellen wat dat voor de toekomst van de Woningbouwvereniging Langedijk betekent. Wij zullen met alle betrokkenen hierover het gesprek aangaan om te komen tot een besluit over de zelfstandige toekomst van Woningbouwvereniging Langedijk.

Onze bedrijfskosten hebben tot nu toe altijd op of onder het sectorgemiddelde gelegen. In de benchmark zien wij dat in de sector de beheerkosten dalen. Wij blijven de komende jaren kritisch naar de ontwikkeling van de beheerkosten kijken, maar vinden dat de kwaliteit van de dienstverlening voorop staat.

Om onze ambities waar te maken moeten wij financieel gezond zijn en blijven. Onze externe toezichthouders WSW en Autoriteit Woningcorporaties (AW) geven jaarlijks een beoordeling van onze financiële positie. Hun kaders zijn bepalend voor ons financieel beleid. Onze huidige financiële positie biedt voldoende ruimte om extra investeringen te doen de komende jaren en een gematigd huurbeleid te voeren. Wij houden daarbij een marge aan ten opzichte van de kaders van de externe toezichthouders om ook bij onverwachte tegenvallers onze doelstellingen te kunnen realiseren. Op financieel gebied vraagt de omvang van de Koopgarantportefeuille en de structuur van de financieringsportefeuille om extra aandacht. Het aantal Koopgarantwoningen willen we tot en met 2021 met 20% terugbrengen tot minder dan 200 woningen. De onzekerheden rond de terugkoopverplichting nemen hierdoor af. Bij het aantrekken van nieuwe financiering zorgen we voor meer flexibiliteit, zodat we op het moment dat we niet meer groeien ook in staat zijn om af te lossen op onze financiering.

Voor de komende jaren hebben we de volgende doelstellingen voor een betrokken en vitale organisatie:

- een actieve huurdersbelangenorganisatie met minimaal 30 actieve huurders;
- een werknemerstevredenheid van minimaal 8,0;
- een organisatie met oog voor individuele situaties, die in staat is om maatwerkoplossingen te leveren als dat nodig is;
- een besluit over de rechtsvorm en zelfstandige toekomst van Woningbouwvereniging Langedijk;
- terugbrengen financiële risico's Koopgarantportefeuille en financieringsportefeuille;
- bedrijfskosten onder het sectorgemiddelde.

De doelstellingen samengevat

Wij hebben het beleidsplan vertaald in concrete doelstellingen. Wij laten zien of en hoe we er in slagen deze doelstellingen te realiseren.

Doelstelling bewoners	in 2021
Klanttevredenheid totaaloordeel	> 8.0
Klanttevredenheid oordeel per onderdeel	Minimaal 7,5
Zekerheid over huurontwikkeling voor doelgroep	< = inflatie
Evenwicht in kansen tussen starters en doorstromers	
Eén nieuw woonconcept ontwikkeld voor bewoners met een zorgvraag	
Actieve huurdersvertegenwoordiging	> 30 bewoners actief
Keuzevrijheid bij onderhoud in de woning vergroot	
Twee doorstromingsmaatregelen ingevoerd	
Een onderhoudsklacht kan direct gemeld worden bij aannemers	
Doelstelling aanbod	
Aantal verhuringen	Minimaal 100
Aanbod onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 628)	Minimaal 95%
Aanbod onder de laagste aftoppingsgrens (€ 586)	Minimaal 70%
Aanbod boven de hoogste aftoppingsgrens (€ 628)	Maximaal 5%
Aanbod geschikt voor 1-persoonshuishoudens	Minimaal 60%
Aanbod geschikt voor 5 pers huishoudens	Minimaal 5
Aanbod nultredenwoningen	Minimaal 40
Aanbod voor jongeren onder 23 jaar	Minimaal 10
Doelstelling voorraad	
Woningen boven de hoogste aftoppingsgrens (€ 628)	Maximaal 75
Woningen tussen de aftoppingsgrenzen (€ 586 - € 628)	Maximaal 400
Woningen onder de laagste aftoppingsgrens (€ 586)	Minimaal 1100
Woningen boven de liberalisatiegrens (€ 710)	Maximaal 10
1-, 2- en 3-kamerwoningen	Minimaal 600
5-kamerwoningen	Minimaal 100
Woningen voor jongeren onder 23 jaar	Minimaal 200
Nultredenwoningen (voorrang met zorgindicatie)	Minimaal 500
Woningen met een Energie-Index > 1.4 (C-label of lager)	Maximaal 100
Gemiddelde Energie-index	< 1,25
Woningen met Koopgarantverplichting	Maximaal 200
Doelstelling organisatie	
Besluit toekomst organisatie genomen (rechtsvorm, zelfstandigheid)	
Benchmark bedrijfskosten	< sectorgemiddelde
Werknemerstevredenheid	> 8.0