

SAMEN WONEN IN LANGEDIJK

WOONSTICHTING LANGEDIJK
JUNI 2023

**“ALTIJD LEUK:
BIJ BEWONERS LANGS
MET PLANTJES”**

PAGINA 8

IN DEZE UITGAVE

- > De budgetcoach denkt mee
- > Resultaten van het Woonbelevingsonderzoek
- > Doe mee met ons bewonerspanel
- > Energie besparen
- > Na de zomer wonen in De Klamp

COLUMN

WOONSTICHTING LANGEDIJK

Dit is een uitgave van
Woonstichting Langedijk

Versijnt: Twee keer per jaar
Oplage: 1.800 stuks

Teksten: Isabelle Brus (Brus TEKST)
Fotografie: JM Fotografie
Opmaak: Xicero

Aan de inhoud van deze uitgave
kunnen geen rechten worden ontleend.

OPENINGSTIJDEN:

ons kantoor is open van maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur, 's middags op afspraak. Telefonisch zijn wij bereikbaar van maandag t/m donderdag van 8.30 tot 12.30 uur en van 13.00 tot 16.30 uur. Op vrijdagmorgen van 8.30 tot 12.30 uur.

Dr. de Witstraat 17
1723 LA Noord-Scharwoude

T: 0226 - 33 14 70
E: info@woonstichtinglangedijk.nl

www.woonstichtinglangedijk.nl



BETROKKEN BEWONERS ZIJN GOUD WAARD

Afgelopen mei hebben we in de huurdersraad afscheid genomen van Fred Kröner en Ad Mansoer. Fred en Ad hebben zich jarenlang hard gemaakt voor de belangen van de bewoners. De laatste jaren als leden van de kerngroep. Zij hebben besloten het stokje nu over te dragen. Ik wil ook op deze plaats Fred en Ad hartelijk danken voor het vele werk wat ze verzet hebben.

Betrokken bewoners als Fred en Ad zijn goud waard voor Woonstichting Langedijk. De mening van bewoners en woningzoekende doet er toe. Bij het maken van keuzen wat we bouwen en voor wie we bouwen. Wat er nodig is om de woning te verbeteren en te verduurzamen. Hoe de leefbaarheid van de buurt versterkt kan worden. En hoe zorgen we er voor dat wonen voor iedereen betaalbaar blijft.

In mei hebben we met de huurdersraad de resultaten van ons bewonersonderzoek besproken. Begin van het jaar hebben we bewoners gevraagd hoe zij woning en buurt waarderen. We willen weten wat er goed gaat en wat er beter kan. In dit bewonersblad kunt u meer lezen over de uitkomsten van het bewonersonderzoek. De uitkomsten voor uw buurt kunt u terugvinden op onze website. We horen graag wat u vindt dat we op moeten pakken.

We zijn in het voorjaar gestart met een bewonerspanel. Inmiddels hebben zich al

meer dan 125 bewoners aangemeld en is de eerste vragenlijst rondgestuurd. We gaan het bewonerspanel regelmatig vragen hun mening te geven. Ik nodig u uit zich aan te melden voor het bewonerspanel.

Tim van Ruiten,
Directeur

JA IK DOE MEE

Aanmelden voor het bewonerspanel, stuur een bericht aan bewonerspanel@woonstichtinglangedijk.nl
Interesse in de huurdersraad, stuur een bericht aan huurdersraad@woonstichtinglangedijk.nl
Bel gerust voor meer informatie
0226 331470



Rogier Smit is sinds februari opzichter dagelijks onderhoud en mutaties bij Woonstichting Langedijk.

“Dat houdt met name in dat ik word ingevlogen bij lastige bouwkundige vraagstukken die bewoners hebben. Dat varieert enorm: van ondergelopen woningen tot lekkende kranen en van schade na kleine brandjes tot klein schilderwerk. Bewoners weten niet altijd precies wat het onderliggende probleem is of welke partij ze moeten inschakelen. Daar help ik ze dan bij. Als bouwkundige kan ik meestal snel beoordelen wat het probleem is en hoe dat opgelost kan worden. Steeds meer bewoners vinden ook snel een antwoord via het Onderhoud ABC op de website van de Woonstichting. Hierop staat ook informatie met telefoonnummers en e-mailadressen die mensen snel op weg helpen. En per kwestie wie het doet: sommige zaken komen voor rekening van de huurder, andere juist voor rekening van de woonstichting. Wel prettig om dat duidelijk te hebben. Word ik benaderd door huurders, dan vind ik het fijn om snel te schakelen: beoordelen wat het probleem is, wie dat moet oppakken en dat proces ook direct in gang zetten. Dan kan ik een helpende hand bieden.”



Miranda Bakker is in december begonnen als woonconsulent bij Woonstichting Langedijk.

“Tot nu toe is geen dag hetzelfde geweest. Omdat we een relatief kleine organisatie zijn, pakken we allemaal veel verschillende taken

op. Dat maakt het werk wel erg leuk! Ik hou me onder meer bezig met bijzondere toewijzing van huurwoningen - aan statushouders of mensen die begeleid gaan wonen bijvoorbeeld. Ook sociaal beheer, wijkgerichte projecten en woonfraude vallen binnen mijn takenpakket. Daarnaast coördineer ik ook de verkoop van huurwoningen. En voor vragen over de huur, zoals betalingsachterstanden, prijsverhoging en huurverlaging, kunnen huurders bij mij terecht. Eigenlijk met alle vragen die niet technisch zijn. Ik kan dan direct kijken of ik er een collega voor moet inschakelen of ik het zelf kan oppakken of dat er doorverwezen kan worden naar een instantie of gemeente. Het directe contact met bewoners vind ik erg leuk - het houdt me scherp, ik weet waarvoor ik het doe. Hiervoor heb ik jaren bij een grotere woningcorporatie gewerkt - eerst als woonconsulent en daarna bij de afdeling woningverkoop. Al die kennis combineer ik nu dus in mijn huidige functie bij Woonstichting Langedijk.”

Mogen wij ons even voorstellen?



Milan Haanraads werkt sinds december als trainee bij Woonstichting Langedijk.

“In deze rol hou ik me de komende anderhalf jaar vooral bezig met communicatie en leefbaarheid. Ontzettend interessant, want juist op dat gebied gebeurt hier heel veel. Mijn tijd verdeel ik trouwens over twee woningcorporaties, de helft van de tijd ben ik trainee bij Van Alckmaer voor Wonen. Bijna twee jaar terug heb ik mijn hbo-opleiding Facility Management afgerond en daarna heb ik een periode bij Level gewerkt, het consortium achter de renovatie van de Afsluitdijk. Totaal andere omgeving, totaal andere werkzaamheden. Juist de maatschappelijke impact van werk vind ik belangrijk, bij de corporaties ben ik dan ook goed op mijn

VERHUIZEN MET VOORRANG

Doorstromen naar een andere huurwoning in het SVNK-gebied wordt een stuk makkelijker. Veel meer huurders kunnen namelijk gebruikmaken van de voorrangsregeling. Volgens de oude voorwaarden moest iemand of veel te krap of veel te ruim wonen om met voorrang op een andere woning te kunnen reageren. Dat hoeft niet meer. Er geldt nu nog maar één eis: dat u een SVNK-huurwoning leeg achterlaat. That's it!

De verruiming van de voorrangsregeling moet leiden tot meer vrijkomende woningen. Bij andere woningcorporaties waar ze al langer met de soepele doorstroomvoorrang werken komen er 15 tot 20 procent meer woningen vrij. En dat is weer goed voor starters op de woningmarkt en voor de doorstroming in zijn algemeen.

Wilt u ook kunnen reageren op de woningen die onder de voorrangsregeling vallen? Zorg er dan voor dat uw inschrijving bij SVNK is bijgewerkt. Geef aan wat uw huidige woonsituatie is en de voorrang is automatisch geregeld. Woonstichting Langedijk biedt een op de vier woningen aan voor voorrangskandidaten.

MEER JONGEREN

Ook jongeren tot 28 jaar kunnen straks profiteren van extra voorrang: naast de huidige voorrangsregeling voor 18- tot 23-jarigen, komt er ook een voorrangscategorie voor 23- tot 28-jarigen.

plek. Van volkshuisvesting wist ik eigenlijk nog niet zoveel. Maar als trainee word je naast het werk ook nog opgeleid, vakinhoudelijk én op persoonlijk vlak, dus dat maakt het extra leuk. Bij Woonstichting Langedijk heb ik het bewonerspanel opgestart. Wat begon met het noteren van ideeën en verwachtingen peilen bij het management heeft geresulteerd in een plan van aanpak en het daadwerkelijk uitnodigen van bewoners om mee te doen. Inmiddels zijn de antwoorden op de eerste vragenlijsten binnen en staat de volgende enquête al op de planning. Leuk om te ervaren dat ik zo echt een schakel kan zijn tussen bewoners en corporatie.”

BUDGETCOACH DENKT MEE

Financiële tegenslag kan iedereen overkomen. Meestal is het geldtekort tijdelijk en weet iemand zo'n krappe periode met wat creatief kunst- en vliegwerk en misschien met hulp van familie of vrienden te overbruggen. Soms lukt dat niet en houden de geldproblemen langer aan. Hoe verleidelijk is het dan niet om gewoon door te buffelen, in de hoop dat het toch 'vanzelf' overgaat?

De kans dat afwachten de problemen oplost, is helaas klein. Hoe langer financiële problemen aanhouden, hoe groter ze vaak worden. Maar 'zomaar' met iemand alle ins en outs van uw financiële situatie bespreken is best een grote stap. Dat realiseren wij ons bij Woonstichting Langedijk ook. Daarom houden we de drempel voor een gesprek zo laag mogelijk. Onze budgetcoaches Karin Carbaat en Thea Bronk kunnen u met uw laatste bankafschriften al volop inzicht geven en adviseren welke stappen u het beste kunt zetten. Maakt u wel gebruik van alle toeslagen waar u recht op hebt? Kunt u misschien abonnementen stoppen of anders boodschappen doen? Hoe is de balans tussen de inkomsten en de uitgaven? Ook kunnen de budgetcoaches u helpen met een passende betalingsregeling, u doorverwijzen naar andere hulpverleners of andere concrete stappen met u bedenken. Alles in overleg! Snelle actie bij financiële tegenslag voorkomt vaak erger.

Hebt u moeite om de eindjes aan elkaar te knopen? Of wilt u gewoon eens een gesprek over dit onderwerp? Bel ons dan: **0226 - 331470**. We helpen graag!



De **budgetcoach** helpt!

HUUR OMHOOG (OF OMLAAG)

Eind april hebt u van Woonstichting Langedijk een brief ontvangen over de jaarlijkse huurverhoging. Per 1 juli stijgen de huren met 2,6 procent – dat is iets lager dan de wettelijk toegestane verhoging van 3,1 procent.

Voor huurders die in 2021 een (gezamenlijk) inkomen van maximaal 120 procent van sociaal minimum hadden en een netto huurprijs boven 575,03 euro betalen, gaat per 1 juli een eenmalige huurverlaging in. Hun nieuwe netto huur wordt automatisch bijgesteld naar 575,03 euro.

Deze huurverlaging is gebaseerd op het (gezamenlijk) inkomen van de huurder(s) over 2021. Deze gegevens zijn bij ons aangeleverd door de Belastingdienst. Huurders die ook in aanmerking willen komen voor deze

huurverlaging omdat hun inkomen serieus achteruit is gegaan, kunnen zelf een verzoek tot huurverlaging indienen. Daarvoor gelden in elk geval drie voorwaarden. Het inkomen moet zijn gedaald tot maximaal 120 procent van de bijstandsnorm. Ook moet het huurcontract dateren van voor 1 maart 2023 en de netto huurprijs boven de € 575,03 liggen. Geldt dat voor u? Met loonstroken of uitkeringspecificaties van de laatste zes maanden en een uittreksel van de gemeentelijke Basisregistratie Personen kunt u dat aantonen.

De exacte bedragen en precieze voorwaarden van deze regelingen leest u terug in de huurverhogingsbrief en in de Huurderskrant 2023.

EEN HALVE EEUW BREDERODESTRAAT EN REGTHUISSTRAAT



De woningen aan zowel de Brederodestraat als de Regthuisstraat in Oudkarspel bestaan 50 jaar - in 1973 zijn ze gebouwd. Een jubileum om even bij stil te staan. De bewoners ontvangen van ons als cadeautje een vogelhuisje. Deze vogelhuisjes zijn beschilderd door cliënten van Esdégé Reigersdaal. Zij ondersteunen mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking.

'IK KOESTER MIJN TIJD HIER'

Na bijna twaalf jaar vertrekt Maaïke Arts bij Woonstichting Langedijk. De eerste zes jaar werkte ze als woonconsulent, daarna was ze nog bijna zes jaar manager wonen. In diezelfde functie gaat ze aan de slag bij Van Alckmaer voor Wonen. Hoe blikt ze terug op haar tijd bij Woonstichting Langedijk?

"Het contact met de klanten is al die tijd de rode draad geweest in mijn werk. Als woonconsulent was ik natuurlijk eerste aanspreekpunt voor veel huurders als ze vragen hadden over praktische of financiële zaken. Maar ook als manager wonen bleef die connectie voor mij vanzelfsprekend. Bij elke woningcorporatie draait het om de huurder en het vervullen van diens woonbehoefte. Uit praktisch oogpunt, maar ook bij het ontwikkelen van beleid. Mijn praktijkervaringen kwamen daarbij zeker goed van pas."

Het realiseren van de klantvisie vindt Maaïke het mooiste en meest waardevolle resultaat van haar tijd bij Woonstichting Langedijk. "Ik vind het belangrijk om vanuit een positieve insteek te werken, maatwerk te kunnen leveren aan tevreden klanten. Onze huurders



zijn onze klanten, dus hun wensen, behoeften en verwachtingen moeten ons vertrekpunt zijn. Klachten zijn een signaal dat er iets niet goed gaat of niet optimaal geregeld is - daar moeten we wat mee. Die ideeën hebben in 2021 geresulteerd in een praktische klantvisie. Kernpunten zijn dat we van buiten naar binnen werken, bottom-up zozegd. Dus naar de klanten luisteren in plaats van het vanachter ons bureau voor ze bedenken. Dat we continu reflecteren op ons werk en op de koers die

we varen. En verder dat we ons proactief en empathisch opstellen richting onze huurders. De klantvisie is echt gericht op positieve samenwerking en wordt binnen Woonstichting Langedijk breed gedragen."

Na twaalf jaar is het tijd voor verandering. "Ik wil mijn horizon verbreden, in een nieuwe omgeving met een frisse blik nieuwe projecten oppakken. Maar ik koester mijn werktijd in Langedijk."

RESULTATEN WOONBELEVINGSONDERZOEK 2023 HOE WOONT U?

Hoe denkt u over uw woonomgeving? Vindt u uw buurt veilig en sociaal? Of ergert u zich aan zwerfvuil en parkeeroverlast? Hoe is het contact met uw bureaus? Voelt u zich thuis in uw buurt? Bevalt uw woning of mankeert er wat aan? De resultaten van het woonbelevingsonderzoek stemmen positief, al zijn er ook punten van aandacht.

Om te weten hoe u uw woonomgeving beleeft, waar u tevreden over bent en wat beter kan, heeft Woonstichting Langedijk in 2019 voor het eerst onderzoek gedaan naar de woonbeleving van onze huurders. Met de resultaten van dat onderzoek zijn we toen aan de slag gegaan. Natuurlijk willen we weten of we op de goede weg zitten en daarom is in 2023 een tweede woonbelevingsonderzoek gehouden.

Alle huurders zijn uitgenodigd om de vragenlijst in te vullen - één op de drie deed dat ook. Met 32 procent respons bieden de resultaten van het onderzoek duidelijk inzicht én soms ook concrete handvatten voor actie.

De respondenten zijn afkomstig uit alle wijken. En hoewel een groot deel van hen ouder is dan 60 is het onderzoek wel representatief voor het huurdersbestand van Woonstichting Langedijk. In dit artikel nemen we een aantal van de uitkomsten onder de loep.

PARKEREN

Interessant bij zulke onderzoeken is dat blijkt dat de praktijk soms nogal afwijkt van de

theorie. Dat wil zeggen: wat op papier bedacht is en er dan ook goed uit ziet, is in de praktijk soms niet zo mooi of handig. "Ook dit woonbelevingsonderzoek verschaft ons zulke inzichten", legt directeur Tim van Ruiten uit. Over parkeren bijvoorbeeld. "Gemeentes maken voor alle wijken parkeerplannen. Hoeveel parkeerplaatsen moeten er komen, en waar precies? Uit het woonbelevingsonderzoek bleek dat heel wat bewoners parkeeroverlast ervaren. Terwijl het autobezit onder onze bewoners niet speciaal hoog is. Zoom je in op de antwoorden, dan blijkt het vooral te gaan om geparkeerde auto's uit andere wijken, straten die vol staan met auto's maar daar eigenlijk niet op zijn berekend." Die bevindingen deelt Woonstichting Langedijk ook met de gemeente Dijk en Waard. Parkeerbeheer en inrichting van straten is een overheidstaak. Net als onderhoud van stoepen en openbaar groen. "We wijzen bewoners er natuurlijk ook op dat ze klachten over losse tegels, rommel op straat of parkeeroverlast het beste rechtstreeks kunnen melden bij de gemeente. Dat kan via de website van gemeente Dijk en Waard of met de Fixi app. Als woningcorporatie zijn wij wel betrokken, maar de oplossing valt buiten ons directe bereik."

Lees het resultaat van uw wijk op onze website.

ENERGIE BESPAREN

Waar de woningcorporatie wel direct invloed op heeft, is het verbeteren van de duurzaamheid van de woningen. "Concreet heb je het dan over het treffen van isolatiemaatregelen als muur- en dakisolatie en dubbel glas, de plaatsing van zonnepanelen en overstappen op elektrisch koken. En op dat vlak hebben we de afgelopen jaren ook echt niet stil gezeten: zeven van de tien woningen heeft bij ons het A-label. Toch blijkt met name de isolatie laag gewaardeerd te worden", zegt Van Ruiten. Met nog meer aandacht voor vloerisolatie en het oplossen van tochtproblemen wil de Woonstichting Langedijk daar nog een flinke slag slaan. "Uiteindelijk wil je de balans vinden tussen technische maatregelen en gedrag. Minder energieverbruik door bewoners is zeker een doel. Dat proberen we te ondersteunen met de verschillende technische maatregelen. Tegelijkertijd willen we het comfort ook op peil houden. Veel van onze huurders stoken beduidend minder, en dat voelen ze ook in hun portemonnee. Een goede balans vinden tussen energie besparen en comfortabel wonen is wel cruciaal op de lange termijn." Bij tochtproblemen is het wel zaak om daar direct actie op te ondernemen. "Dat proces gaan we intensiveren."

BUREN

Veel wijken waarin woningen van Woonstichting Langedijk staan zijn heterogeen samengesteld. Dat wil zeggen dat er mensen wonen met verschillende achtergronden en ook dat bewoners in verschillende fases van hun leven zitten. Dus bijvoorbeeld dat bewoners die er al meer dan dertig jaar wonen juist nieuwe burens krijgen met jonge kinderen of dat oudere alleenstaanden te midden van jongere stellen wonen. Ook wonen geboren en getogen Langedijkers tussen Amsterdammers of mensen met een migratieachtergrond. Dat kan spanningen geven. "De moderne, multiculturele samenleving is natuurlijk ook een feit in de gemeente Dijk en Waard. Dat je niet per se exact hetzelfde leven leidt als je burens is dan ook een gegeven en niet iets dat we kunnen of willen veranderen", stelt Van Ruiten. "Waar we wél op inzetten is goed burenscontact. Want als burens elkaar beter leren kennen, kunnen ze vaak meer begrip opbrengen voor een andere manier van leven. Even een praatje maken kan dan echt het verschil maken. De wijkdagen kunnen dat aanzwengelen, al is het natuurlijk vooral aan de mensen zelf. Ook zetten we in de nieuwe wijk De Klamp actief in op onderling contact met een zogenaamde community builder."

MEER INZICHT IN UW ENERGIEVERBRUIK

Heeft uw woning een slimme meter? Dan kunt u meer inzicht krijgen in uw energieverbruik. Vraag bij ons een energiedisplay aan en koppel dat aan de slimme meter. U ziet direct wat het energieverbruik in uw huis op dat moment is. Onderzoek toont aan dat inzicht in het energieverbruik tot wel vijf procent energiebesparing oplevert.

Woonstichting Langedijk heeft energiedisplays beschikbaar voor bewoners die óók kiezen om zonnepanelen op hun dak te laten plaatsen, een aansluiting voor elektrisch koken laten aanleggen of andere isolatiemaatregelen laten treffen door ons. Tientallen bewoners gingen u al voor en hebben zo meer inzicht gekregen in hun energieverbruik.

Wilt u ook zo'n display? Mail dan naar info@woonstichtinglangedijk.nl of bel 0226 - 331 470.

Energie besparen in de zomer? Het kan!
10 tips om energie en geld te besparen in de warmere maanden

- Hou je huis koel**: Net als verwarmen, kost ook koelen veel energie. Zorg dat je huis koel blijft als het warm weer is. Zonwering aan de buitenkant van je huis werkt het best. "Vergroen" ook je tuin of balkon. En zet ramen (en deuren) in de nacht tegen elkaar open.
- Gebruik de airco zo min mogelijk**: Airco's verbruiken erg veel stroom. Ook als je een airco hebt, is het verstandig ervoor te zorgen dat je huis zo koel mogelijk blijft. Op deze manier hoeft de airco niet zo hard te werken of nog beter: niet aan.
- Douch minder vaak en kort**: Warm water is erg duur. Douch maximaal 5 minuten (in plaats van 9 minuten zoals de meeste Nederlanders doen) en douch niet elke dag. **tip**: Monteer een waterbesparende douchekop en gebruik een douchetimer.
- Laat de warme kraan niet stromen**: Heb je warm water nodig om te wassen of te spoelen? Vul de gootsteen of een teiltje. Was je handen met koud water.
- Droog de was buiten**: Een wasdroger gebruikt veel stroom. In de zomer kan de was prima aan de waslijn drogen, het liefst buiten. De was wordt er witter, zachter en frisser van. En het scheelt weer vocht in huis.
- Ga op zoek naar stroomslurpers**: Sommige elektrische apparaten gebruiken veel stroom, zoals bijvoorbeeld deze: airco, biertap, airfryer, bubbelbad (in de tuin), vijverpomp en zwembadpomp, groot tv-scherm (vooral lcd en plasma). Zoek ze op en gebruik ze zo min mogelijk.
- Vervang de koelkast en vriezer na 10 jaar**: De koelkasten en vriezers die nu op de markt komen zijn veel efficiënter dan die die nu al in gebruik zijn. Vervang de koelkast en vriezer na 10 jaar.
- Tweede koelkast weg**: Heb je een tweede koelkast of vriezer? Het is vaak beter om deze te verkopen of te schenken. Het bespaart stroom en ruimte.
- Ga zuinig met tuinverlichting**: In de zomer zitten we 's avonds graag buiten. Heb je tuinverlichting, zorg dan voor ledlampen en laat de verlichting niet onnodig branden.
- Plaats een energiedisplay**: Heb je een slimme meter? Dan kun je een energiedisplay aansluiten. Je ziet direct hoeveel gas en stroom je gebruikt. Dit helpt je om energie te besparen.



José van der Vliet weet nu precies hoe haar energieverbruik is

Highlights resultaten Woonbelevingsonderzoek WS Langedijk
Totaal
Respos: 483
Responspercentage: 32%
Maart 2023

Onderzoekspopulatie
Leeftijd: <35 (12%), 35-49 (16%), 50-64 (21%), 65+ (50%)
Huishoudsamenstelling: 45% (1 pers), 11% (2 pers), 33% (3 pers), 8% (4 pers), 3% (5+ pers)

Wat vinden huurders van hun woning en woonomgeving?

Waardering woning	Totaal	Waardering woonomgeving	Totaal
woning algemeen	7,7	buurt algemeen	7,4
veiligheidsgevoel	8,0	veiligheidsgevoel buurt	7,8
grootte woning	7,9	uitstraling woningen	7,5
algemene ruimtes	7,3	hoe schoon de buurt is	7,2
onderhoudsstaat woning	7,2	omgang buurtbewoners	7,2
kwaliteit woning	7,2	het groen in de buurt	7,2
ventilatie	7,2	passen buurtbewoners bij elkaar	6,9
toilet	7,1		
badkamer	6,9		
isolatie	6,9		
keuken	6,9		

Overlast (percentage altijd/vaak)

Overlast	Totaal
parkeeroverlast	18%
verkeersoverlast	15%
slecht onderhouden straten/stoepen	14%
overlast van burens	11%
huisafval	10%
slecht verlichte straten/stoepen	8%
overlast van anderen	6%
criminaliteit	3%

Verhuigeneidheid
Zijn huurders van plan om te verhuizen?
Ja, z.s.m.: 26%
Ja, binnen 1 jaar: 2%
Ja, binnen 1 tot 2 jaar: 2%
Ja, binnen 2 tot 5 jaar: 6%
Nee: 59%
Weet niet: 2%

Ontwikkeling buurt
Verwachte ontwikkeling buurt: positief 8%, negatief 13%, verwacht geen verandering 48%

Thuisgevoel
Totaal: 8,1

DE PADEN OP, DE LANEN IN

Ook dit jaar gaan onze medewerkers weer bij bewoners langs in verschillende wijken.

Zo zijn we op 20 april langsgedaan bij de bewoners van de Kleiakker. De werkzaamheden in hun woning zijn afgerond en dat was een mooi moment om de bewoners blij te maken met een tuinbon. Natuurlijk konden bewoners ook vragen stellen over de werkzaamheden of over een ander onderwerp.

Op 1 juni was het de beurt aan de bewoners van Westerdel. Ook zij kregen bezoek van medewerkers van Woonstichting Langedijk en werden verrast met een tuinplant. Samen met de bewoners doen we er alles aan om wijken te vergroenen. En ook nu konden bewoners hun vragen of opmerkingen aan ons kwijt.

Wilt u dat we ook bij u in de wijk langskomen? Mail naar woondiensten@woonstichtinglangedijk.nl of bel **0226 – 331 470**.



HUURDERSRAAD

Bij Woonstichting Langedijk horen we graag van huurders hoe zij het wonen ervaren. Wat gaat er goed, wat kan er beter? En hoe kan de wooncorporatie inspelen op specifieke wensen van bewoners? De Huurdersraad bestaat uit een groep betrokken huurders die ongeveer eens per zes weken samenkomt. Hoe gaat dat?

Een bewoonster uit Sint Pancras zit sinds een paar maanden in de Huurdersraad en is positief over wat ze tot nu toe heeft gezien en gehoord. “De bijeenkomsten zijn behoorlijk informatief en gaan over veel verschillende onderwerpen. We horen over nieuwe plannen van de corporatie en worden bijgepraat over duurzaamheid, technische zaken en meer. Aan ons huurders worden ook allerlei open vragen gesteld, over woonbeleving bijvoorbeeld. Het leuke aan de Huurdersraad is dat je echt kunt meedenken met ze, dat is ook de bedoeling. Iedereen wil verder, je leert van elkaar, de betrokkenheid is groot.” De Huurdersraad bestaat uit ongeveer vijftien personen.

Wilt u ook meedoen? Mail dan naar huurdersraad@woonstichtinglangedijk.nl.

WAT VINDT U? LAAT 'T HOREN VIA HET BEWONERSPANEL!

Het bewonerspanel bestaat nog maar kort, maar bij Woonstichting Langedijk zijn ze nu al razend enthousiast. “Het feit dat zich na de eerste oproep al 125 mensen meldden is op zichzelf al een succes. En een duidelijk signaal dat het met de betrokkenheid van onze bewoners wel goed zit.”

Trainee Milan Haanraads is zelf ook heel enthousiast. “Uiteindelijk wil je als woonstichting in je plannen en in wat je doet zo goed mogelijk aansluiten bij de verwachtingen en wensen van je bewoners. Door ze via het bewonerspanel te vragen naar hun woonbeleving, woonervaringen, duurzaamheid, woonwensen en naar andere actuele kwesties kun je achterhalen waar je in je beleid en in de uitvoering van je taken de focus op moet leggen.”

De resultaten van de eerste enquête uit april dit jaar zijn inmiddels binnen. De vragen gingen over de woonwensen van de bewoners. Aan wat voor soort woningen is vooral behoefte en welke aspecten van de woning worden dan belangrijk gevonden? “Appartementen - dat wilden de meesten. En het belangrijkste aan de woningen waren de grootte en de inde-

ling. Energiezuinig bleek minder van belang.” Dat laatste verraste Haanraads. “Misschien dat energiezuinig al als vanzelfsprekend wordt gezien.”

Met de uitkomsten van de enquête gaan ze bij Woonstichting Langedijk aan de slag, dat is zeker. De resultaten worden niet alleen intern besproken maar ook nog eens met de Huurdersraad en de leden van het bewonerspanel. “Uit de klantvisie van Woonstichting Langedijk bleek ook dat bewoners meer betrokken willen worden, meer willen horen van wat er speelt en hun wensen kenbaar willen maken.”

De volgende enquête is al in de maak - deze gaat over duurzaamheid en wordt eind juni rondgemaild. “Het invullen van de vragenlijst kost maximaal tien minuten.”

Wilt u ook meedoen aan het bewonerspanel? U krijgt dan ongeveer vier keer per jaar een digitale vragenlijst die u kunt invullen. Aanmelden kan via bewonerspanel@woonstichtinglangedijk.nl.

ONZE HUURDERSRAAD KWAM BIJ ELKAAR

Donderdag 11 mei kwam onze Huurdersraad weer bij elkaar. Ook de deelnemers aan ons nieuwe bewonerspanel waren hiervoor uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst werden de uitkomst van het Woonbelevingsonderzoek en de resultaten van ons eerste bewonerspanel besproken.

Ook verduurzaming en isolatie van woningen, wat u belangrijk vindt aan een woning, wat u vindt van uw woonomgeving en hoe de omgang is met uw burens kwamen aan de orde. Bij Woonstichting Langedijk zien we onze huurders graag als onze partners. Daarom vinden wij het belangrijk om te weten hoe onze huurders denken over deze onderwerpen.

Wilt u ook meepraten over verschillende onderwerpen die voor u en andere huurders van belang kunnen zijn? Meld u dan aan voor onze Huurdersraad en/of ons bewonerspanel en praat mee! U kunt zich aanmelden door een e-mail te sturen naar huurdersraad@woonstichtinglangedijk.nl.





EEN ENERGIECOACH HELPT U ENERGIE BESPAREN

Via de gemeente kunt u een energiecoach inschakelen. Een energiecoach geeft u advies om thuis energie te besparen. U kunt gratis een adviesgesprek aanvragen met een energiecoach. Deze komt dan bij u thuis om te kijken welke energiebesparende mogelijkheden er voor u zijn en geeft een advies op maat. Een afspraak maakt u online heel makkelijk op www.dijkenwaard.nl/energiecoach.

Let op: de eerste 150 huurders die een afspraak maken krijgen gratis producten om energie te besparen. Is er een energiecoach bij u langs geweest en wilt u uw ervaring delen? We horen het graag van u.

Meer informatie over duurzaamheid en energie vindt u ook op www.duurzaambouwloket.nl/dijk-en-waard.

Al snel bleek een behoorlijke maandelijkse besparing mogelijk.

ZONNIGE WINST: OOK VOOR APPARTEMENTEN!

Zonnepanelen plaatsten we tot nu toe alleen op eengezinswoningen. Dat gaat veranderen! Ook op de daken van appartementencomplexen, enkele VvE's uitgezonderd, gaat Woonstichting Langedijk panelen installeren. We plaatsen onder meer panelen die het elektraverbruik van de algemene voorzieningen, zoals de lift, (galerij)verlichting en elektrische deuren, minimaliseert. Ook gaan we panelen plaatsen die we direct koppelen aan de individuele appartementen. Zo kunnen de bewoners die in een appartement wonen ook profiteren van een lagere energierekening én bijdragen aan een beter milieu. Bewoners van de appartementencomplexen waar we dit willen realiseren, ontvangen binnenkort een brief met een aanbod. Daarin staan meer details over het rendement, de opbrengst en de voorwaarden. Zeker is dat wie kiest voor 'eigen' zonnepanelen daar direct van profiteert. Woonstichting Langedijk wil nog dit jaar een start maken met de installatie van de zonnepanelen op de daken van de appartementencomplexen.

ZUINIGER VERWARMEN

Minder energieverbruik en toch even comfortabel wonen: daar werken we bij Woonstichting Langedijk hard aan. "Vanaf 2026 gaan we bij de huurwoningen daarom hybride warmtepompen installeren, die zijn een stuk duurzamer dan de huidige CV-installaties", vertelt Richard Hoedjes van Woonstichting Langedijk. Maar zover is het nog niet.

Dit jaar worden bij 80 woningen oude CV-ketels vervangen door nieuwe exemplaren. De huidige CV-installaties worden dan ook direct waterzijdig ingeregeld, dit gebeurt mede dankzij een subsidie van de gemeente Dijk en Waard. "Een technisch verhaal, maar het komt erop neer dat de CV met minder vermogen de woning toch goed verwarmt. Nu is de afgifte van warmte vaak matig: de radiator dicht bij de CV wordt dan heel warm, terwijl de radiator die verder afzit van de ketel koud blijft", legt Richard Hoedjes uit.

Een installateur voert alle werkzaamheden uit. "Die vervangt de ketel, leegt het water uit de radiatoren en plaatst nieuwe inregelbare koppelingen en knoppen. Bewoners hoeven helemaal niets te doen. Wel hebben ze er direct profijt van - verwarming van de woning gaat een stuk efficiënter. Je gaat minder gas verbruiken en dat zie je terug op de energierekening." De bewoners van de betreffende woningen krijgen persoonlijk bericht over de vervanging van de CV-ketel en krijgen nog extra informatie over het waterzijdig inregelen, de installateur neemt zelf contact met hen op.

SAMEN WERKEN AAN 'ONS BUURTJE'

Deze nieuwe woonwijk gelegen aan De Klamp en De Gording in Heerhugowaard is bijna af. Een jaar na lancering van het plan staan de woningen er dankzij stevige inspanning van gemeente, aannemer, Woonstichting Langedijk en Woonwaard nu bijna allemaal. Na de zomer kunnen de eerste bewoners in hun huizen, de helft daarvan wordt toegewezen aan statushouders. "Een speciale communitybuilder gaat de contacten tussen de nieuwe bewoners een boost geven."

Van braakliggend terrein naar 79 gloednieuwe woningen in een jaar: nooit eerder werd in deze regio zo snel een complete woonwijk gerealiseerd. Om die reden én vanwege het feit dat een flink deel van de nieuwe bewoners statushouder is, komt er centraal in de wijk ook een ontmoetingsruimte waar alle huurders gebruik van kunnen maken. Daar verrijzen ook loketten van de gemeente Dijk en Waard, van

de organisatie Inova die statushouders individueel begeleidt met praktische zaken zoals administratie, en van welzijnsorganisatie Met Welzijn die de onderlinge contacten tussen buurtbewoners zal stimuleren. Daarvoor organiseert Met Welzijn diverse activiteiten. Ook worden bewoners aangemoedigd om eigen initiatieven op te zetten en met ideeën te komen. Zulke gezamenlijke events kunnen dan plaatsvinden in de ontmoetingsruimte. "Achterliggend idee van deze gezamenlijke ruimte is dat als de verschillende burens elkaar op een ontspannen manier leren kennen ze elkaar ook eerder aanspreken of om hulp vragen. En dat is weer goed voor het buurtgevoel en de sociale cohesie in de wijk", vertelt Richard Hoedjes, projectleider van Woonstichting Langedijk. Een eigen buurthuis voor De Klamp en De Gording, kortom, gezamenlijk beheerd door Woonstichting Langedijk en Woonwaard.

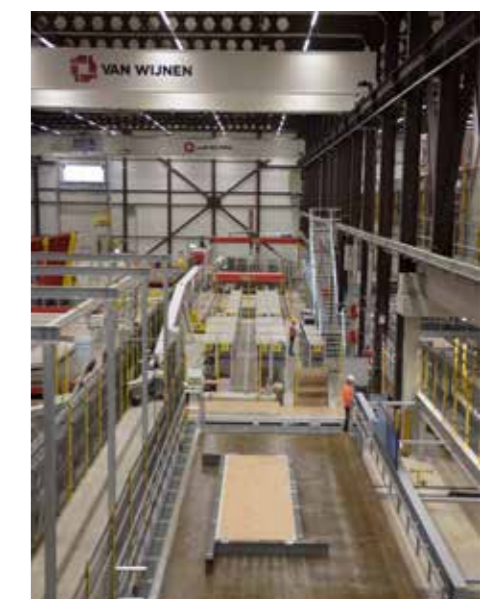


WIE WOONT WAAR?

Woonstichting Langedijk heeft twintig eengezinswoningen gebouwd; 8 grotere met drie verdiepingen en 12 woningen met twee verdiepingen. Woonwaard heeft er 59 appartementen gerealiseerd. Van deze 79 woningen wordt de helft toegewezen aan statushouders - dat zijn asielzoekers met een verblijfsvergunning. De andere helft komt beschikbaar via de reguliere verhuurmethode - deze woningen en appartementen zijn in juni aangeboden op de website van SVNK. In de eerste week van oktober krijgen nieuwe bewoners de sleutel.

RAZENDSNEL GEBOUWD

Dat de eengezinswoningen van Woonstichting Langedijk er zo snel staan - per woning is de bouwtijd twintig dagen - zit hem vooral in de prefab bouwmethode. Bouwbedrijf Fijn Wonen produceert de verschillende woondelen, denk aan trappen, muren, binnenwanden, vloeren, daken enzovoorts in de fabriek. Vervolgens gaan die verschillende delen op transport, om ze daarna op de bouwlocatie als een 3D-puzzel in elkaar te zetten. Dat werkproces gaat niet alleen razendsnel, het is ook efficiënt, geeft minder afval én is ontzettend duurzaam. De woningen aan De Klamp zijn een schoolvoorbeeld van de toekomst in bouwen.



2022 IN CIJFERS

134

verhuringen in 2022

Gemiddeld
221 reacties

Gemiddelde inschrijftijd
7,5 jaar



€577

gemiddelde huurprijs van woningen

Huurverhoging per woning
€10,93



€4,9

MILJOEN uitgegeven aan onderhoud en verbetering.

€3,100 per verhuureenheid



Rapportcijfer klanttevredenheid



8,0

20 woningen in aanbouw

142 woningen in ontwikkeling

13 enthousiaste medewerkers op 10 formatieplaatsen

per woning uitgegeven aan leefbaarheid
€50



5 wijkdagen

7,3

Rapportcijfer Woning

Rapportcijfer Buurt

7,5



SAMENSTELLING BEZIT

1557

woningen in eigendom



79

garageboxen



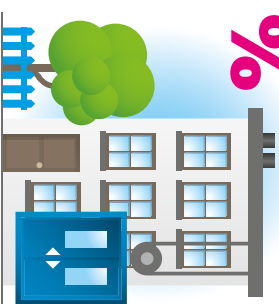
3

zorg-complexen (27 woningen)



Appartementen met lift:

32%



Appartementen zonder lift:

5%



Eengezinswoningen:

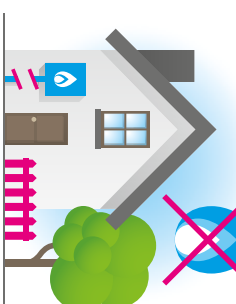
63%



DUURZAAMHEID

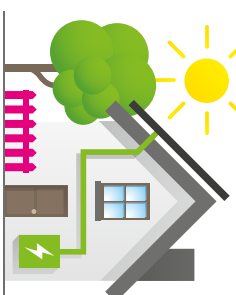
269

woningen zonder gasaansluiting



5200

zonnepanelen op 879 woningen wekken jaarlijks **1300 MWH** energie op



Overzicht energielabels

A+	1	39
A	10	1058
B	12	242
C	15	186
D	18	48
E	20	9
F	22	2