

MEMO

Aan : Tafel van Tim
Cc :
Van : Tim van Ruiten
Memonr : 20-039
Datum : 14 oktober 2020
Betreft : **Activiteitenplan en begroting 2021-2025**

Bij het opstellen van het activiteitenplan en begroting 2020-2024 hadden we geen enkel vermoeden dat we een jaar later als samenleving te maken zouden krijgen met de Coronacrisis. De crisis heeft gevolgen gehad voor ons werk, en zal ook het komend jaar zich doen gelden.

Terugblik

Terugkijkend naar het afgelopen jaar zijn we er in geslaagd onze plannen voor een belangrijk deel te realiseren. De Coronacrisis heeft in eerste instantie gevolgen gehad voor ons contact met bewoners. Dat gaat nu veelal via de mail en telefonisch. Samen met aannemers en installateurs hebben we snel een veilige werkwijze opgezet en hebben we het meeste onderhoud aan, maar ook in de woning kunnen uitvoeren. We hebben slechts één onderhoudsproject uitgesteld naar volgend jaar.

De Coronacrisis heeft ook gevolgen voor bewoners. Een aantal bewoners heeft zijn inkomen geheel of gedeeltelijk zien wegvallen. Wij hebben met deze bewoners goede afspraken kunnen maken over het betalen van de huur.

We hebben ook veel waardering over hoe bewoners met de gevolgen van de crisis zijn omgegaan. Over het algemeen is er begrip dat zaken anders gaan als voorheen. En ook het feit dat we meer op huis waren aangewezen heeft niet tot extra spanningen onderling geleid.

Ook grote waardering voor de collega's. Zij hebben met hun inzet, creativiteit en aanpassingsvermogen er voor gezorgd dat we ons werk hebben kunnen blijven doen. In de uitdagende omstandigheden van deze crisis is de overgang naar een nieuw informatiesysteem vrijwel vlekkeloos verlopen.

Omdat de crisis uiteindelijk ook het inkomen van veel huurders zal raken hebben we de huurverhoging dit jaar verlaagd van 2,6% naar 1,6%.

We hadden het plan om dit jaar een aantal buurtgesprekken te organiseren naar aanleiding van het bewonersonderzoek dat we in 2019 hebben gedaan. Helaas heeft hier de crisis wel roet in het eten gegooid en hebben we in het begin van het jaar slechts één gesprek georganiseerd.

De toekomstplannen

We hebben ook in 2021 en de jaren daarna nog te maken met de gevolgen van deze crisis. Het is lastig in te schatten wat de gevolgen zijn. Dat maakt het onzeker of we al onze plannen ook kunnen realiseren.

We verwachten dat helaas een steeds grotere groep huurders de gevolgen van de crisis direct gaan merken en moeite krijgen om de huur te betalen. We kijken in samenspraak met de huurder hoe we tot een oplossing kunnen komen.

We blijven staan voor het op peil houden van de woning, de woningomgeving en de leefbaarheid. Dat zal ook het komend jaar veel vragen van bewoners, onze medewerkers en samenwerkingspartners. We hebben de overtuiging dat als we samen de schouders er onder zetten dit gaat lukken.

We hebben in 2019 onze woningvoorraad opnieuw tegen het licht gehouden. De resultaten daarvan hebben we in een nieuwe portefeuillestrategie opgenomen.

De woningvoorraad van Woonstichting Langedijk staat er goed bij. Met een gemiddelde huurprijs van 63,6% van de maximale huur is sprake van gunstige prijs-/kwaliteitsverhouding. De belangstelling van woningzoekenden voor de woningen die we aanbieden is groot. We hebben een duurzame woningvoorraad met een gemiddelde energie-index van 1,14. Negen van de tien woningen hebben een A- of B-label.

Ook in het activiteitenplan en begroting 2021-2025 kiezen we ervoor het beleid van de afgelopen jaren voort te zetten. We staan voor prettig wonen in prettige buurten. We zorgen voor betaalbare en duurzame woningen, bereikbaar voor alle woningzoekenden.

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

- de huur voor alle huurders met hetzelfde percentage, de inflatie, aan te passen;
- het onderhoud te doen dat nodig is. Of het nu gepland onderhoud is of naar aanleiding van een reparatieverzoek;
- investeringen in duurzaamheid te koppelen aan gelijkblijvende of lagere woonlasten voor bewoners;
- jaarlijks gemiddeld minimaal 100 woningen te verhuren;
- te zorgen voor de bouw van nieuwe woningen; in 2021 starten we met de bouw van 27 woningen. In de jaren daarna, tot 2030, willen we nog 150 woningen extra bouwen;
- aanspreekbaar te zijn op de leefbaarheid in buurt en straat.

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

Het activiteitenplan en de begroting 2021-2025 zijn een vertaling van onze portefeuillestrategie. We hebben die in 2019 opnieuw opgeschreven en uitgewerkt in nieuw huurbeleid en verkoopbeleid. We denken dat we ook met de Coronacrisis daar aan vast kunnen houden.

Kernpunten van de portefeuillestrategie zijn:

- prioriteit geven aan nieuwbouwoontwikkeling. De ambitie is om de komende 10 jaar ongeveer 200 woningen te bouwen.
- Nadruk ligt op het bouwen van levensloopbestendige woningen, vooral driekamerappartementen, maar ook kleinere appartementen voor starters
- Bij verhuizing gaan we de laatste nog niet energetisch verbeterde woningen verduurzamen. De opgave om woningen niet meer met gas te verwarmen pakken we op grote schaal op als dat positief uitpakt voor de woonlasten van huurders. Naar verwachting is dit voor 2030 niet het geval. Tot die tijd voeren we een aantal pilots uit om ervaring op te doen. We zijn bereid die overgang af te stemmen met bewoners, collega-corporaties en regiegemeenten.
- We hebben een verkoopprogramma. Dit dient als tegenhanger voor onze terugkoopverplichting van Koopgarantwoningen. We willen de komende jaren evenveel woningen terugkopen als verkopen. Het verkoopprogramma bestaat grotendeels uit oudere en grotere eengezinswoningen. We verwachten dat in 2021 en 2022 de verkopen als gevolg van de crisis achterblijven bij eerdere verwachtingen.
- Op twee locaties onderzoeken we de mogelijkheden voor herontwikkeling en verdichting.
- De mogelijkheden in de bestaande voorraad om meer nulredenwoningen te krijgen gaan we benutten, onder meer door toegankelijkheid te verbeteren door het bijplaatsen van een lift
- Met ons huurbeleid zorgen we er voor dat 95% van de woningen bereikbaar blijft voor huishoudens met de laagste inkomens én dat we voldoende ruimte hebben om te investeren in nieuwbouw.

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

Doelstelling voorraad	ontwikkeling tot 2030
groei woningvoorraad	verdere groei naar 1750 woningen
Woningen boven de hoogste aftoppingsgrens (€663)	maximaal 10% van de woningen
Woningen onder de hoogste aftoppingsgrenzen (€663)	minimaal 90% van de woningen
Woningen onder de laagste aftoppingsgrens (€619)	minimaal 70% van de woningen
Woningen boven de liberalisatiegrens (€734)	maximaal 25 woningen
1-, 2- en 3-kamerwoningen	minimaal 50% van de woningen
5-kamerwoningen	minimaal 10% van de woningen
Woningen voor jongeren onder 23 jaar	minimaal 25 woningen verhuurd aan jongeren
Nul-treden woningen (voorrang met zorgindicatie)	minimaal 50% van de woningen
woningen met een energielabel A	minimaal 80 % van de woningen
woningen van gas los	minimaal 25 % van de woningen
Woningen met koopgarantverplichting	maximaal 100 woningen

Met de huurdersorganisaties, gemeente en collega-corporatie Woonwaard zijn voor 2021 prestatieafspraken gemaakt. Ons activiteitenplan en de begroting sluiten aan op de prestatieafspraken. Belangrijk in de prestatieafspraken zijn de afspraken over nieuwbouw.

Om nieuw te kunnen bouwen is het noodzakelijk dat we ontwikkelposities krijgen. Inmiddels zijn we met de gemeente Langedijk, maar ook met de gemeente Heerhugowaard in gesprek over een aantal locaties.

Belangrijke ontwikkeling de komende jaren is de fusie tussen de gemeente Langedijk en de gemeente Heerhugowaard. Op 1 januari 2022 moet deze fusie een feit zijn. We willen in de nieuwe gemeente een vliegende start maken met het woonbeleid. Positief is dat we de prestatieafspraken al in samenspraak met Langedijk en Heerhugowaard gemaakt hebben.

We zijn in 2020 overgegaan naar een nieuw IT-systeem. We doen dit gezamenlijk met Woningstichting Anna Paulowna en Woningbouwvereniging Beter Wonen in Hippolytushoef. In 2021 gaan we verder met het benutten van de mogelijkheden die het nieuwe IT-systeem biedt. We willen met Anna Paulowna en Beter Wonen en twee andere collega's uit de regio de samenwerking op IT gebied verder uitbreiden. We kijken ook naar samenwerkingsvormen op andere terreinen.

In 2021 maken we een nieuw ondernemingsplan. We staan voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en prettig wonen. Dat blijft het fundament. In het ondernemingsplan zetten we de bewoner centraal. Het moet een antwoord geven op de vraag hoe we onze relatie met bewoners, huidige en toekomstige, zien. Wat betekent dat voor de ontwikkeling van onze organisatie in de komende jaren. Daarover gaan we het gesprek aan met onze bewoners. De Huurdersraad is daarbij een belangrijke gesprekspartner. Rond de zomer is het nieuwe ondernemingsplan klaar.

Iedere vier jaar is er een visitatie. In de tweede helft van 2021 staat deze gepland

Activiteitenplan Wonen

Verhuur

Komende jaren willen we jaarlijks gemiddeld 100 woningen verhuren. Hiervan willen we:

- maximaal 10 woningen aan vergunninghouders verhuren;
- maximaal 6 woningen via een verdienconstructie verhuren;
- 6 woningen via loting verhuren;
- 5 woningen aan jongeren onder de 23 jaar verhuren, met een tijdelijk contract van 5 jaar;
- 10 woningen verhuren aan woningzoekenden die een woning achterlaten en dus doorstromen.

De helft van de 27 woningen in de Overbrugging willen we bij voorrang verhuren aan mensen die een sociale huurwoning in Noord- en Zuid-Scharwoude achterlaten.

Het SVNK heeft in het jaarplan voor 2021 onder meer de volgende punten opgenomen:

- In de regio willen we woningruil bevorderen met een collectieve website 'Ruil mijn woning'.
- We gaan in samenwerking met Enserve de website van SVNK verbeteren en vernieuwen.
- Half 2021 is de nieuwe huisvestingsverordening 2 jaar van kracht. We gaan deze samen met de gemeente evalueren.
- We gaan de communicatie over SVNK onderwerpen bevorderen door regelmatig nieuwsberichten te plaatsen in lokale media

Voor 2020-2025 is een nieuw huurbeleid vastgesteld. De uitgangspunten zijn:

- jaarlijks passen we per 1 juli de huur aan met maximaal het inflatiepercentage; voor alle huurders is het percentage gelijk. Voor 2021 is de verwachting dat de huur per 1 juli met 1,4% verhoogd wordt
- De huurprijs die we bij nieuwe verhuur in rekening brengen passen we per 1 januari 2021 met naar verwachting 1,6% en is gemiddeld € 625 per maand.
- We gaan GEEN inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen. Er is wetgeving in voorbereiding om in 2021 eenmalig de huur te verlagen van huurders met een laag inkomen in een te dure woning. Deze wet zullen we uitvoeren. Overigens verwachten we dat slechts een enkele huurder hiervoor in aanmerking komt. Wij hebben namelijk enkele jaren terug al een vergelijkbaar aanbod aan huurders gedaan.
- We blijven woningen energetisch verbeteren als dat positief uitpakt voor de woonlasten (huur en energielasten).
- De vergoeding voor zonnepanelen nemen we bij nieuwe verhuur en nieuwe installaties op in de servicekosten. De vergoeding bedraagt € 10,- per maand voor zes panelen.
- We stellen het huurbeleid in principe voor vijf jaar vast en bespreken jaarlijks met de Huurdersraad of bijstelling wenselijk is.

Wonen

Ondanks de invloed van Corona, willen we toch contact houden met onze huurders. We willen juist in deze tijd goed kunnen inspelen op de wensen en behoeften van onze klanten. Daarom is het van belang dat we een heldere klantvisie hebben zodat we als organisatie daar naar kunnen handelen. We gaan op een andere manier dan we gewend zijn contact zoeken met onze huurders. .

- In het najaar van 2020 hebben we alle huurders uitgenodigd om hun woonwens of idee met ons te delen, onder het motto dat een goed idee op een bierviltje past. We zijn benieuwd naar de reacties. Met iedereen die reageert gaan we het gesprek aan, en daar waar mogelijk gaan we in 2021 met wensen en ideeën aan de slag.
- We willen huurders op buurtniveau benaderen en in kleinschalige projecten betrekken. We willen verschillende buurten vragen wat zij nodig hebben op het gebied van leefbaarheid in de wijk. We sturen de bewoners een uitnodiging tot nadenken over waar de buurt bij gebaat is. We bieden aan dat we kunnen ondersteunen in bijvoorbeeld tuinonderhoud, steegonderhoud en verlichting, maar we willen graag dat de bewoners aangeven waar er behoefte aan is. Uiteraard hopen we te bereiken dat bewoners hierdoor actief in de buurt worden en blijven. Daags na het versturen van de uitnodiging bellen we alle bewoners actief na.
- Steeds meer bewoners hebben een elektrische fiets of scootmobiel, die ze bij hun woning willen opladen. In de appartementencomplexen is dat niet altijd goed mogelijk en ontstaan soms gevaarlijke situaties. We gaan komend jaar per complex bewoners benaderen om te achterhalen wie er gebruik maakt van een scootmobiel of een elektrische fiets. We willen graag met deze bewoners in gesprek om samen te kijken hoe we een veilige en verantwoorde manier kunnen creëren om deze op te laten. Het doel is om dan per complex een scootmobiel- en fietsbeleid op te stellen waarbij we de WMO ook willen betrekken. We koppelen het extra energieverbruik aan het duurzaam opwekken van energie met het plaatsen van zonnepanelen.
- We verwachten dat in 2021 een steeds grotere groep huurders de gevolgen van de crisis in de portemonnee gaat merken. We willen bewoners met een huurachterstand nog actiever en eerder gaan benaderen en actief begeleiden naar schuldhulpverlening. Ons incassobeleid willen we indien nodig aanpassen door af te wijken van de beleidsregels over betalingsregelingen of het doorsturen naar de deurwaarder. Ook kunnen we in individuele gevallen beslissen om huuruitstel of tijdelijke huurverlaging te verlenen.
- In maart 2020 is door de tweede kamer een wetsvoorstel aangenomen die gemeente toestaat om vroegtijdig informatie te ontvangen over schulden van bijvoorbeeld energiemaatschappijen, zorgverzekeringen en woningcorporaties. De regio gemeente

Alkmaar heeft een vroegsignaleringsbeleid uitgewerkt en heeft een convenant hiervoor opgesteld. Wij zijn samen met de andere corporaties in de regio Alkmaar één van de convenantpartners. Er is een software pakket beschikbaar waarin we vroegtijdig huurders kunnen melden met huurachterstanden. De gemeente gaat, evt. gebruikmakend van andere signalen een plan van aanpak maken om de betreffende huurder te helpen.

- In de voorgaande jaren is de totale huurachterstand is maximaal 0,4 % van de totale jaarhuur geweest. Door de Coronacrisis verwachten we dat dat maximaal kan oplopen naar 0,8 %
- We hebben met de gemeente Langedijk en de gemeente Heerhugowaard de samenwerking opgezocht om te voorkomen dat huurders misbruik maken van hun woning door bijvoorbeeld onderhuur of het kweken van hennep. In 2020 is daarover een convenant gesloten
- De waardering van onze huurders is minimaal een 8.0 gemeten in ons huurdersonderzoek (KWH-meting).
- We verhuren minimaal 70 % van de woningen met een huurprijs lager dan € 619,00 en we verhuren minimaal 95 % van de woningen met een huurprijs lager dan € 663,00.
- We willen de doorstroming extra bevorderen door met de gemeentes en de andere corporaties af te spreken dat we meer woningen adverteren met doorstroomvoorrang (was 10 % streven is 25 %) Bovendien willen de regels voor het verstrekken van de voorrang te versoepelen, zodat meer woningzoekenden in aanmerking komen.
- In de eerste kamer is een wetsvoorstel behandeld over de aanpassing van de inkomensgrenzen per 1 januari 2021. Het voorstel is nog niet door de tweede kamer en nog onderhevig aan bezwaar, maar vooruitlopend hierop hebben we met de regio corporaties afspraken gemaakt. Het wetsvoorstel omvat onder andere dat corporaties slechts 7,5 % van de vrijgekomen woningen mag toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen boven de inkomensgrens. Dit percentage kan worden opgerekt tot 15 % mits vastgelegd in de prestatieafspraken. We hebben met de corporaties in de regio en de betreffende gemeentes afgesproken dit percentage vastgelegd in de prestatieafspraken.

Verkoop

Corona heeft ogenschijnlijk nog geen vat kunnen krijgen op de koopwoningmarkt. Het prijsniveau laat nog steeds een stijgende lijn zien en de verkoopsnelheid staat nog niet onder druk. We zien dit jaar wel dat het aantal terugkopen achterblijft bij het aantal verkopen, maar dat zijn fluctuaties die we ook in eerdere jaren gezien hebben.

Voor de begroting gaan we er wel van uit dat in 2021 en 2022 de koopwoningmarkt de gevolgen van de economische teruggang merkt. Dat betekent dat we voor die twee jaren rekening houden met een halvering van het aantal te verkopen woningen.

- We gaan ervan uit dat we tot en met 2030 gemiddeld 10 woningen per jaar terugkopen van Koopgaranteigenaars en we verwachten ook gemiddeld 10 woningen te verkopen. Wel verwachten we dat in 2021 en 2022 het aantal verkopen achterblijft vanwege de invloed van de crisis op de woningmarkt.
- Er ligt een wetsvoorstel de overdrachtsbelasting aan te passen en voor corporaties te verhogen naar 8%. Dat betekent dat we voor een terug te kopen woning ongeveer €10.000 meer moeten betalen. We hebben bepaald welke woningen we bij terugkoop gaan verhuren en welke we verkopen. We gaan hier opnieuw naar kijken en stellen voor 1 januari 2021 de lijst opnieuw vast
- Uitgangspunt blijft dat het aantal terugkopen in evenwicht is met het aantal verkopen. Tot en met 2030 verwachten we tussen de 100 en 120 woningen terug te kopen en te verkopen.
- Huurders bieden we voorrang bij het kopen van een woning. Zij kunnen een woning vrij op naam kopen. Woonstichting Langedijk neemt de kosten overdrachtsbelasting (2%) en de notariskosten voor de levering voor zijn rekening. Als per 2021 de overdrachtsbelasting voor starters terug gaat naar 0%, dan krijgen huurders een korting van 3% op de aankoop prijs.

Activiteitenplan Vastgoed

Planmatig Onderhoud in 2021

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

Schilderwerk gaan wij bij de volgende woningen uitvoeren:

Oudkarspel

- complex 11 *Brederodestraat en Regthuisstraat*
- complex 27 *Nijverheidsstraat en Veilingmeester (bijwerkbeurt)*

Noord Scharwoude:

- complex 4 *Anna van Burenstraat, Louise de Colignystraat en Oranjestraat*
- complex 5 *Amalia van Solmsstraat en Charlotte de Bourbonstraat*
- complex 7 *Jasmijnstraat, Seringenstraat, Hulststraat, Gladiolenstraat en Rozenstraat*
- complex 10 *Anna van Saksenstraat*
- complex 16 *Weidemolen en Hooiakker*

Zuid Scharwoude:

- complex 12 *Korteweide en Langeweide*
- complex 15 *Forel, Snoekbaars en Glasaal*
- complex 45 *Wilgenlaan, Esdoornlaan, Iepenlaan en Kastanjelaan*

Broek op Langedijk

- complex 36 *Appartementen Prinses Margrietstraat*

Bouwkundig onderhoud hebben we in 2021 gepland voor:

Noord-Scharwoude:

- complex 10 *Anna van Saksenstraat: voordeuren samen met schilderwerk*

Zuid-Scharwoude:

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

Broek op Langedijk

- Complex 36 *Prinses Margrietstraat: kitvoegen galerij vervangen en betonranden reinigen*
- complex 41 *Pr. Margrietstraat: de beglazing van de trappenhuizen van het 'basalt' gebouw wordt vervangen*

CV ketels

We vervangen ongeveer 55 CV HR 107 ketels waarbij wij uitgaan van een levensduur bij goed onderhoud van minimaal 16 jaar. De komende jaren doen we onderzoek naar verlenging van deze levensduur en eventuele alternatieven om de warmtetransitie mogelijk te maken.

Rookmelders

Bij 167 woningen vervangen we de rookmelders.

Badkamers, keukens en toiletten

Wij vervangen keukens, badkamers en toiletten alleen nog op verzoek van de bewoners of bij een verhuizing. Dat doen we alleen als het bouw- of woontechnisch noodzakelijk is. Wij hebben hier werkafspraken over gemaakt met twee gespecialiseerde aannemers. De voorwaarden zijn te vinden op onze website.

Dagelijks onderhoud en onderhoud bij verhuizing.

Het budget voor dagelijks onderhoud € 255 per woning per jaar en voor het onderhoud bij mutaties reserveren we € 128 per woning per jaar

Verduurzamen van onze woningen

Uiterlijk eind 2021 maken alle Nederlandse gemeenten in de transitievisie warmte bekend welke wijk in welk jaar met de verduurzaming aan de slag gaat. In de HAL-regio zitten gemeenten, woningcorporaties, de HVC en Liander samen om tafel. We hebben naar elkaar uitgesproken de warmtetransitie zo optimaal en efficiënt mogelijk uit te voeren. Dat betekent dat we in onderling overleg afstemmen in welk tempo en in welke volgorde de warmtetransitie wordt opgepakt.

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

In 2020 hebben we dit actieplan afgerond met de aanpak van het bezit aan het Dr. Manjoeroplantsoen en de Boeier en Grundel. Samen met onze aannemers en leveranciers hebben we dan ongeveer € 3 miljoen geïnvesteerd in het energetisch verbeteren van ruim 600 woningen. De maatregelen die we hebben getroffen zijn het isoleren van vloeren, daken en spouwmuren en optioneel plaatsen van zonnepanelen. Onze woningen hebben nu gemiddeld een energie index lager dan 1.14 wat gelijk is aan een energielabel A.

Vanaf 2021 gaat een nieuwe methode gelden voor de energetische kwaliteit van woningen. Wij gaan de nieuwe methode hanteren bij het bepalen van nieuwe labels. Per woning kan dat een verschil in classificatie opleveren. Een eerste analyse van onze woningvoorraad laat zien dat het aantal woningen met een betere kwalificatie ongeveer gelijk is aan het aantal woningen met een slechtere.

Vanaf 2021 is er een budget gereserveerd van € 250.000,= om de woningen die in de afgelopen drie jaar niet zijn verduurzaamd alsnog bij verhuizing uit te voeren.

Voor de duurzaamheidsinvesteringen houden we de volgende uitgangspunten aan:

- 2020-2029 budget van € 250.000 per jaar (zonnepanelen, vloer-, dak- en spouwisolatie).
- Een deel van dit budget willen we in 2021 gebruiken om op appartementengebouwen zonnepanelen plaatsen voor het opwekken van de elektriciteit voor de lift en de gemeenschappelijke verlichting.
- We onderzoeken of we het complex Beekpunge, waar een WKO-installatie aanwezig is, volledig van het gas af kunnen krijgen.

Nieuwbouw de komende jaren

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

- In 2021 starten we met de bouw van 27 appartementen op locatie de Overbrugging. We leveren deze woningen op in het eerste kwartaal van 2022
- Ambitie is om tot 2030 minimaal 150 nieuwe woningen te bouwen. Inmiddels zijn we ook met de gemeente Heerhugowaard in gesprek over mogelijke locaties. De gesprekken met de gemeente Langedijk hebben helaas tot op dit moment geen nieuwe ontwikkellocaties opgeleverd.

Het Geld

Een onderzoek van drie ministeries en Aedes, de organisatie van woningcorporaties, heeft aangetoond dat woningcorporaties te weinig geld hebben om alle opgaven tot 2050 waar te maken.

Wij hebben ook een doorkijk tot 2050 gemaakt en ook voor Woonstichting Langedijk geldt dat we onvoldoende geld hebben om alle ambities waar te maken. Zeker als we de komende jaren willen doorgroeien naar 1750 woningen.

Uit deze doorkijk hebben we een aantal conclusies getrokken.

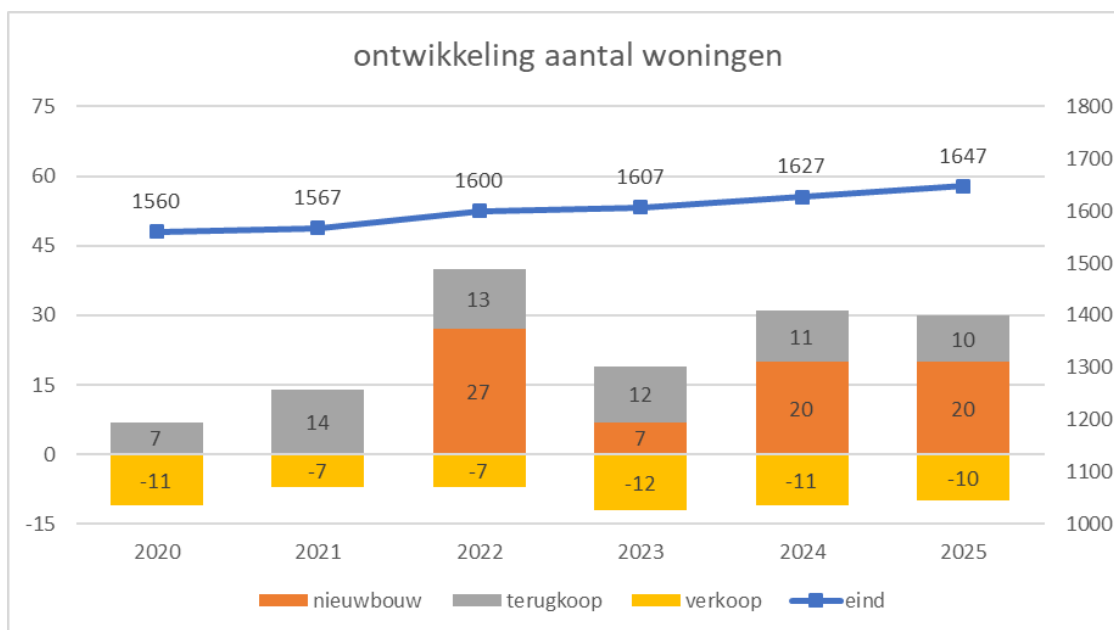
- Bouwen van extra nieuwe woningen trekt een zware wissel op de financiële positie. Met andere woorden de nieuwbouw kan in financiële zin de eigen broek niet ophouden, maar heeft de financiële ruimte van de bestaande woningvoorraad nodig. Minder nieuwbouw tot 2030 of krimp (door verkoop) na 2030 kan de financiële positie met het oog op de noodzakelijke aanpassing van de woningvoorraad versterken.
- Uitdaging voor corporaties is om de ontwikkeling van de huuropbrengsten en de ontwikkeling van de exploitatiekosten in evenwicht te brengen. Dat vraagt een kritische blik op het kostenniveau van het onderhoud en de organisatie en op het gebruiken van de huurpotentie van het bezit.
- Aanpassingen van het belastingregime (verhuurderheffing, maar ook vennootschapsbelasting) en huurprijsregelgeving heeft grote invloed op het financieel reilen en zeilen van corporaties.
- De overgang van gas naar een andere warmtebron is een financieel blok aan het been voor corporaties. Tegenover forse investeringen per woning staan niet of nauwelijks hogere huuropbrengsten, maar wel hogere exploitatielasten.
- Leningen zijn de wolf in schaapskleren voor woningcorporaties. Bij aanhoudend lage rentestanden lijken problemen als sneeuw voor de zon te verdwijnen, om bij oplopende rentes weer razendsnel op te doemen.

2021 is een cruciaal jaar voor de corporaties. In het verkiezingsjaar moet duidelijk worden of een nieuw kabinet bereid is woningcorporaties meer (financiële) armslag te geven. Is dat niet het geval dan moeten we in de toekomst lastige keuzen maken in wat we nog wel willen en kunnen doen en wat niet.

Voor de komende jaren is het geld er nog om onze plannen uit te voeren.

Het investeringsprogramma heeft de grootste impact op de begroting. Naast de € 0,3 miljoen die we jaarlijks investeren in de bestaande voorraad, investeren we de komende vijf jaar bijna € 26 miljoen in nieuwbouw en aankopen.

Het investeringsprogramma leidt tot een groei van de woningvoorraad met 10% van 1.560 eind 2020 naar 1.647 in 2025.



Wij hebben één inkomstenbron waaruit wij al onze activiteiten moeten betalen, de huur. In totaal verwachten we tot en met 2025 ruim € 56 miljoen aan huur te ontvangen. We besteden dat aan onderhoud en leefbaarheid, organisatiekosten, rentebetalingen en belastingen en heffingen. Wat overblijft is ruimte om te investeren in bestaande woningen.



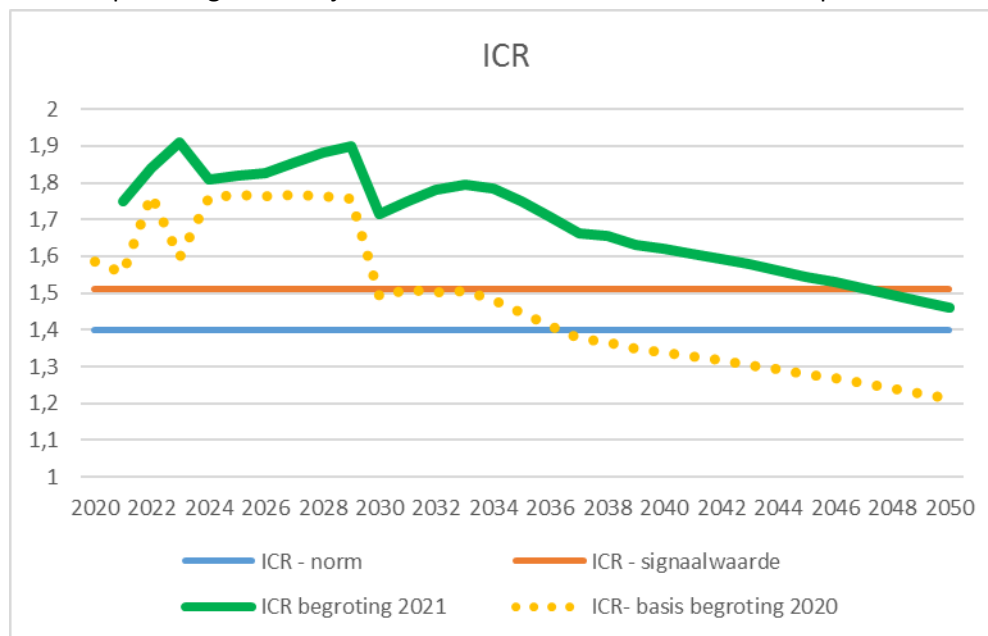
In 2021 betaalt iedere huurder iedere maand gemiddeld € 572. Van dit bedrag dragen wij ongeveer 1/3e deel, € 183 per maand, af aan rijk en gemeente voor belastingen en heffingen. De kosten van onze eigen organisatie zijn € 92 per woning per maand (17%) en aan onderhoud van de woningen en leefbaarheid geven we gemiddeld € 108 per maand uit. We betalen € 120 per woning per maand aan rente op de leningen die wij hebben aangetrokken om de woningen te bouwen. Van de € 572 huur houden we € 69 over om te investeren in de verbetering van woningen, nieuwbouw of het aflossen van leningen. De komende jaren gebruiken we dat vooral om te investeren in nieuwe woningen.

In de komende 5 jaar investeren we ruim € 16,6 miljoen in nieuwbouw en verbetering van woningen. Ruim de helft daarvan, ongeveer € 8,7 miljoen betalen we uit het netto resultaat van de huuropbrengsten. Voor het andere deel, ongeveer € 7,9 miljoen trekken we nieuwe leningen aan.

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

Daarnaast is de verhouding tussen de lening en de waarde van de woningen van belang, de LTV. We mogen maximaal 85% van de waarde van de woningen lenen.

Met deze begroting blijven we de eerste jaren boven de norm voor de ICR. Dat betekent dat we extra lasten of tegenvallende opbrengsten kunnen opvangen zonder de norm te overschrijden. Wel zien we dat op de langere termijn de ICR onder druk staat als we al onze plannen willen uitvoeren.



Met de investeringsambitie zoeken we de grens op van de LTV-norm en zullen die gaan overschrijden om al onze plannen te kunnen uitvoeren. Dat betekent dat we in de toekomst scherpe keuzes moeten maken over de prijs, de kwaliteit en de omvang van onze woningvoorraad.

