



Maatschappelijke Visitatie 2021-2024

Datum visitatie: 25 juni en 2 juli 2025

Datum rapport: 30 november 2025

WOONSTICHTING
LANGEDIK



Rapport Maatschappelijke visitatie

Woningcorporatie Woonstichting Langedijk

Coöperatieve Vereniging Procorp
Reykjavikstraat 1
3543 KA Utrecht
Info@pro-corp.nl
www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie

- G. Verduijn
- J. de Meij
- B.I. Bergevoet





De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de maatschappelijke prestaties van een woningcorporatie.

De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan, met elkaar, te leren.

Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 7.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal thema's:

- Huurdersinvloed en het perspectief van de huurder
- Het doel van de visitatie is leren en verantwoorden
- Samenwerken en netwerken

De visitatieperiode

Het voorgaande visitatierapport van Woonstichting Langedijk is gepubliceerd op 22 november 2021. Deze maatschappelijke visitatie beslaat de jaren 2021 tot en met 2024.

Leeswijzer

Het rapport voor de maatschappelijke visitatie is opgebouwd uit diverse onderdelen:

- Position paper opgesteld door de corporatie
- De recensie van de commissie
- Terugkijken op vorige visitatie
- De vier visitatievelden
- Bestuurlijke reactie

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie van Woonstichting Langedijk.

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	2
Position paper.....	3
Recensie.....	6
Belangrijkste bevindingen.....	10
Uitgevoerde visitatie: Vier visitatievelden, meerdere opgaven.....	11
Conclusie uit vorige visitatie.....	12
Maatschappelijke waarde.....	13
Maatschappelijke verankering.....	17
Besturing.....	20
Maatschappelijke capaciteit.....	22
Bestuurlijke reactie.....	24
Bijlagen.....	26

WOONSTICHTING LANGEDIJK KIJKT TERUG EN VOORUIT

Wij, Woonstichting Langedijk, laten ons dit jaar weer visiteren. Dat betekent dat een onafhankelijke organisatie bekijkt hoe wij de afgelopen vier jaar hebben gepresteerd. Wij hebben Procorp hiervoor opdracht gegeven en van hen heeft u deze enquête ontvangen. Wilt u deze invullen? Zo kunnen wij onze dienstverlening verbeteren. Naast terugkijken, kijken wij ook graag met u vooruit: wat zijn de uitdagingen en verwachtingen voor de komende jaren?

Hieronder vertellen we u graag over de plannen die we vier jaar geleden hadden en hoe we die uitgevoerd hebben. Zo willen wij u een goed beeld geven van onze organisatie.

IN ONS KOERSPLAN RICHTING 2025 VAN 2021 STOND:

"In 2025 herkennen bewoners en relaties ons als een partner. Wij zijn een organisatie die luistert en waar je terecht kan met je vragen en ideeën. Bewoners zijn tevreden over hun woning, hun straat en hun buurt. Het onderhoud is op orde en naar tevredenheid en de woningen hebben een redelijke huurprijs. De buurt en straat is levendig en buuren kennen en helpen elkaar. We zijn op weg om het woningtekort terug te dringen. We hebben nieuwe huizen gebouwd, zijn huizen aan het bouwen en hebben concrete nieuwbouwplannen voor de komende jaren. We hebben laten zien dat we ieder jaar meer woningen verhuren, ook door de kansen die de bestaande woningvoorraad biedt te gebruiken. We hebben met bewoners plannen gemaakt om verder te verduurzamen en zijn gestart de plannen uit te voeren. Bewoners kunnen bij ons terecht als ze willen verduurzamen."

ONZE DOELSTELLING

Goede en betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen en mensen die extra ondersteuning nodig hebben. Hierbij kijken we naar de wensen en behoeften van huidige en toekomstige bewoners.

EEN BLIK VOORUIT: WE BUNDELEN DE KRACHTEN

We onderzoeken een fusie met Woonwaard. We zijn er van overtuigd dat we door een fusie nog betere resultaten kunnen bereiken als het gaat om onze opgaven en bijdragen aan veerkrachtige wijken.

We staan beide voor betaalbare woonlasten nu en in de toekomst. We moeten en willen versnellen bij het bouwen, verduurzamen en verbeteren van woningen. Door onze krachten te bundelen versterken we elkaar en kunnen we de dienstverlening aan (toekomstige) bewoners verder verbeteren.

We gaan graag het gesprek aan hoe we met deze fusie de stem van de huurder beter kunnen laten doorklinken, hoe we kunnen werken aan verdere verbetering van de dienstverlening en hoe we het gebiedsgericht werken kunnen versterken. Woonwaard en Woonstichting Langedijk zijn hier ieder al mee aan de slag. De fusie biedt de kans elkaar daarin te versterken.

Op de volgende pagina's ziet u in de tekstballonnen de plannen die we vier jaar geleden hadden en daarnaast hoe we deze plannen hebben uitgevoerd of nog gaan uitvoeren.

WOONSTICHTING
LANGEDIJK

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



- Na de fusie van de gemeenten Langedijk en Heerhugowaard bouwen we nu ook in Heerhugowaard.
- De Overbrugging is opgeleverd: 27 appartementen in Noord-Scharwoude (2022).
- De Klamp met 20 woningen in Heerhugowaard is opgeleverd (2023).
- Woonzorggebouw met 30 appartementen voor Philadelphia in Heerhugowaard is opgeleverd (maart 2025).
- De Remise is in aanbouw: 106 appartementen voor jong en oud in Heerhugowaard.
- De bouw van De Bariton: 11 seniorenappartementen in Oudkarspel start in april 2025.
- In Broek op Langedijk begint binnenkort de bouw van 16 starterswoningen op de oude Rodeolocatie.
- Vanaf 2027 bouwen we (naar verwachting) 170 woningen aan de Oostrand van Noord- en Zuid-Scharwoude.

Leefbaar en veerkrachtige buurten, goed onderhouden woningen; aanpak vocht en schimmel; groene tuinen zorgen voor koelte en waterberging; de buurt en straat is levendig en buren kennen en helpen elkaar.



- We doen dat samen met bewoners, de gemeente, politie en welzijnsorganisaties. We houden zo goed mogelijk contact met alle partijen en houden elkaar op de hoogte van wat er speelt in een wijk.
- In De Klamp wordt community building ingezet om de relatie tussen bewoners te versterken. Dat gaan we ook bij De Remise doen.
- Dienstverlening staat nooit stil. We stimuleren bewoners om vooral contact met ons op te nemen als er iets speelt.
- We stimuleren vergroening van de tuin en goed ventileren via ons Bewonersblad, website en onze nieuwsbrieven.

Woningen voor jongeren (starters) en ouderen.



- We hebben de mogelijkheden om door te stromen naar een passende woning vergroot. Dit komt zowel jongeren als ouderen ten goede.
- Er zijn diverse woningen voor deze doelgroepen in aanbouw.
- We zijn gestart met het kamergewijs verhuren van eengezinswoningen.



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

- We hebben in diverse wijken en straten wijkdagen georganiseerd en gingen het gesprek aan met bewoners.
- We hebben in verschillende straten onder andere plantjes en vogelhuisjes uitgedeeld. Bij het uitreiken bespraken we hun woning en buurt.
- Veel bewoners zijn tevreden. Maar er zijn ook kritische bewoners. Hiervan leren wij en dit nemen wij mee in onze verbeterprocessen.
- In De Klamp wordt community building ingezet om de relatie tussen bewoners te versterken.

Bewoners praten mee over de plannen van Woonstichting Langedijk.



- We zijn een bewonerspanel gestart waarin we enquêtes versturen en huurders naar hun mening en ervaring vragen. Inmiddels zijn er 150 deelnemers.
- We hebben de campagne 'Een goed idee past op een bierviltje' gedaan. Diverse ideeën zijn uitgevoerd.
- We hebben een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd (2023).

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



- In 2021 hadden onze woningen gemiddeld al het energielabel A. Op verzoek of met instemming voeren we (isolatie)maatregelen uit. Dit is maatwerk: wij bekijken per woning wat noodzakelijk is.
- Vrijwel alle bewoners hebben de keuze gekregen om zonnepanelen te laten plaatsen. Inmiddels heeft ruim 80% van onze woningen, uitgezonderd die in een VVE, al zonnepanelen.
- De woningen die zonnepanelen kregen en nog niet voorzien waren van dakisolatie, kregen dit ook.
- Houten begane grondvloeren worden vervangen bij mutatie of wanneer dat noodzakelijk is.
- In ons duurzaamheidsbeleidsplan staan drie doelstellingen:
 1. In 2050 zijn onze woningen aardgasvrij en CO₂-neutraal: via isolatiemogelijkheden en aansluiting op het warmtenet of een warmtepomp.
 2. Bewoners zijn onze partners bij de verduurzaming: we werken samen.
 3. Onze bedrijfsvoering is duurzaam en we (ver)bouwen met bio-based materialen.

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



- We werken samen met zorgpartijen zodat ook kwetsbare bewoners een woning kunnen huren.
- We staan voor duidelijke communicatie. Onze brieven en communicatie zijn geschreven in eenvoudige taal.
- We hebben in maart 2025 een woonzorggebouw in Heerhugowaard opgeleverd aan Philadelphia.

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



- We signaleren in een vroeg stadium huurders die de huur niet betalen en gaan het gesprek aan.
- Met huurders die moeite hebben de huur te betalen zoeken we passende oplossingen.
- In 2022 stond de betaalbaarheid van wonen onder druk door stijging van de energieprijzen. We stimuleren bewoners om bewust om te gaan met hun energieverbruik. Onder andere door het aanbieden van energiedisplays waarop ze hun energieverbruik kunnen bekijken.

We houden de huur betaalbaar.



- We zorgen ervoor dat 85% van onze woningen te huren is voor woningzoekenden met de laagste inkomens.
- Verduurzamingsmaatregelen dragen bij aan minder energieverbruik en daarmee lagere woonlasten.

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



- Inmiddels zijn ongeveer 500 huurders overgestapt op elektrisch koken.
- Daarnaast hebben vrijwel alle bewoners de keuze gekregen om zonnepanelen te laten plaatsen (zie eerder).

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



- We bouwen volop (zie eerder).
- We hebben nieuwe afspraken gemaakt over de woonruimteverdeling met meer mogelijkheden voor bewoners die een andere woning zoeken.

Recensie



Woonstichting Langedijk: de kracht van klein organiseren als betrouwbare en betrokken lokale corporatie

In de periode 2021 – 2024 heeft Woonstichting Langedijk zich gekenmerkt als een enthousiaste en laagdrempelige corporatie, waar bevlogen mensen met hart en ziel werken voor hun huurders en elke dag streven naar verbetering. Dat is niet vanzelfsprekend, want de toekomstbestendigheid met de omvang van de ontwikkelportefeuille en personele bezetting is een aandachtspunt.

Focus op wat telt

De visitatiecommissie heeft in het bijzonder gereflecteerd op het gebied van verduurzaming, stem van de huurder, veerkrachtige wijken, beschikbaarheid, maatschappelijke verankering, besturing en maatschappelijke capaciteit. Daarbij heeft zij Woonstichting Langedijk leren kennen als een kleinschalige en maatschappelijk betrokken organisatie die dicht bij haar huurders staat. De corporatie beschikt over een duidelijke koers en een sterke lokale verankering, en weet deze te vertalen naar concrete prestaties op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. De motivatie binnen de organisatie is voelbaar en de betrokkenheid van medewerkers en bestuurders is groot.

Toch ziet de commissie ook enkele aandachtspunten die van belang zijn voor de toekomst. De groeiende maatschappelijke opgaven vragen om versterking van de interne samenhang en borging van de maatschappelijke impact. Daarbij is het essentieel dat de zichtbaarheid in de wijk behouden blijft, zeker in het licht van de voorgenomen fusie. De commissie benadrukt dat Woonstichting Langedijk haar kracht juist ontleent aan de nabijheid tot bewoners en het persoonlijke contact. Het is van belang dat deze kwaliteiten niet verloren gaan in een grotere organisatiecontext.

De commissie constateert dat er nog stappen te zetten zijn in het eigenaarschap over data en het benutten van kennis uit het dagelijkse contact met bewoners. Door deze informatie beter te structureren en te koppelen aan deskundigheid, kan de organisatie haar werkwijzen verder door ontwikkelen en toekomstbestendig maken. Ook vraagt de brede inzetbaarheid van medewerkers om bewuste aandacht: hun betrokkenheid is een kracht, maar het is belangrijk dat zij op het juiste moment op de juiste plek worden ingezet, zeker in een veranderende organisatie.

Aandacht voor balans

Daarnaast is het van belang dat Woonstichting Langedijk een gezond organisatorisch evenwicht bewaart tussen ambitie en haalbaarheid. De politieke afhankelijkheid van corporaties maakt dat externe factoren van invloed zijn op de uitvoeringskracht. Juist daarom is het van belang om intern stevig te staan en strategisch te blijven ontwikkelen.

Bij de fusie tussen Woonstichting Langedijk en Woonwaard is het van belang oog te hebben voor de overgang van brede, generalistische functies naar een meer specialistische organisatiestructuur. Zowel op korte als lange termijn vraagt dit om aandacht voor de positionering, begeleiding en ontwikkeling van medewerkers van Langedijk binnen de grotere organisatie van Woonwaard.

Inspirerend

Wat Woonstichting Langedijk bijzonder maakt, is de manier waarop zij technische verduurzaming weet te verbinden met sociale nabijheid. De aanpak rondom elektrisch koken en zonnepanelen is hiervan een treffend voorbeeld: bewoners krijgen niet alleen de keuze, maar ook ondersteuning bij de overstap. Bij verschillende nieuwbouwprojecten is duurzaamheid standaard, wordt actief ingezet op community building en sociale cohesie.

De commissie ziet hierin een waardevol voorbeeld voor andere corporaties. Woonstichting Langedijk laat zien dat ook een kleinere organisatie een voortrekkersrol kan vervullen, mits zij bewoners als partners beschouwt en technische opgaven koppelt aan sociale doelen. De samenwerking met zorginstellingen, welzijnspartijen en gemeenten versterkt deze aanpak en maakt de energietransitie toegankelijk voor iedereen.

Beschouwing

Tot slot heeft de commissie gereflecteerd op de twee leervragen die Woonstichting Langedijk in haar position paper heeft geformuleerd. Het gesprek met bewoners kan worden versterkt door hen vroegtijdig te betrekken bij beleidsontwikkeling en uitvoering. Niet alleen als gesprekspartner, maar ook als mede-ontwerper van plannen. Dit vraagt om structurele verankering van bewonersparticipatie in de dagelijkse praktijk. Ook de rol van externe partners is hierin cruciaal. Gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en andere maatschappelijke partijen kunnen bijdragen aan een gedeeld perspectief op wonen en leefbaarheid. De commissie ziet dat Woonstichting Langedijk hierin al veel bereikt heeft, maar ook dat er ruimte is voor verdieping en verbreding van deze samenwerking.

De mensgerichte aanpak, integrale visie op verduurzaming en sterke lokale verankering van Woonstichting Langedijk blijven een waardevolle inspiratie. Deze kwaliteiten dragen, met blijvende aandacht voor interne kracht en samenwerking, bij aan de woonopgaven.

Verduurzaming

Woonstichting Langedijk heeft de afgelopen jaren stevig ingezet op verduurzaming. Zowel bij renovatieprojecten als bij nieuwbouw is volop geïnvesteerd in energiebesparing en duurzame oplossingen. Zo liggen er op ruim 1.100 woningen zonnepanelen. Daarnaast heeft 90% van de woningen energielabel A of B en zijn er nog maar 4 woningen met label E, F, G. Kijkend naar de bedrijfsvoering is het kantoor gasloos, zijn de bedrijfsauto's elektrisch en wordt er steeds minder op papier gecommuniceerd.

De samenwerking met bewoners komt ook terug in de betrokkenheid bij verduurzamingsplannen. Zo wordt er gekeken naar wat bewoners zelf kunnen en willen doen en past Woonstichting Langedijk de installatie aan voor bewoners die willen overstappen op elektrisch koken. Naast het feit dat het volledige woningbezit is voorzien van gevelisolatie, is er ook aandacht voor bewustwording en ondersteuning bij energiebesparing. Door middel van energiemonitoring en wijkgerichte acties wordt ingezet op gedragsverandering. Want energie die niet wordt verbruikt, hoeft ook niet te worden opgewekt. Deze aanpak ziet de commissie duidelijk terug in de resultaten.

Stem van de huurder

In de relatie met huurders laat Woonstichting Langedijk zien dat er meerdere manieren zijn om als corporatie actief in te zetten op participatie, inspraak en betrokkenheid van huurders. De huurder wordt serieus genomen en op verschillende manieren gefaciliteerd. Er is sprake van een duidelijke beweging van informeren naar samenwerken. De campagne en uitvoering van 'Een goed idee past op een bierviltje' waarbij huurders laagdrempelig ideeën konden aandragen, is een voorbeeld waar de kracht van Woonstichting Langedijk zichtbaar wordt. De mogelijkheid om letterlijk bij Woonstichting Langedijk binnen te kunnen lopen toont de laagdrempeligheid van de lokale corporatie. Om in de toekomst deze betrokkenheid te behouden is het belangrijk dat de organisatie bij een grotere omvang ook haar beleidskeuzes afstemt op de behoeften van de toekomstige huurders.

Veerkrachtige wijken

In het versterken van veerkrachtige wijken laat Woonstichting Langedijk zien dat zij actief samenwerkt met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties én bewoners. Zij draagt bij aan buurten waar mensen prettig kunnen wonen en samenleven door te investeren in onderhoud, verduurzaming, wijkgericht werken en sociale initiatieven. De samenwerking met de gemeente Dijk en Waard verloopt constructief, met gezamenlijke inzet op gebiedsgerichte aanpakken, waar de leefbaarheid en veerkracht onder druk staan.

Woonstichting Langedijk onderstreept het belang van een schone, hele en veilige woonomgeving, en is zichtbaar aanwezig in de wijk via wijkbezoeken, een wooncoach en community building. Project De Klamp is een nieuwbouwproject van Woonstichting Langedijk in samenwerking met Woonwaard en de gemeente Dijk en Waard waar actief is ingezet op community building om de sociale cohesie tussen bewoners te versterken. De commissie roept Woonstichting Langedijk en haar partners op om deze koers vast te houden en verder te investeren in gedeelde kaders, gelijkwaardigheid en samenwerking.

Beschikbaarheid

Wat betreft de beschikbaarheid van woningen laat Woonstichting Langedijk zien dat zij in een krappe woningmarkt toch stappen zet. Woonstichting Langedijk benut niet alleen nieuwbouw, maar ook kansen in de bestaande voorraad. Door woningdelen, het terugkopen van Koopgarantwoningen en het beter benutten van de kernvoorraad wordt het aanbod vergroot. Ook worden woningen met voorrang aangeboden aan doorstromers en jongeren, en is er ruimte voor bijzondere doelgroepen via het Transferpunt. Tegelijkertijd blijft de druk op de woningmarkt groot. De slaagkans voor woningzoekenden blijft laag en ontwikkelt zich steeds meer tot een regionaal vraagstuk. De commissie ziet dat Woonstichting Langedijk haar verantwoordelijkheid neemt, maar dat versnelling en samenwerking noodzakelijk zijn. Dit vraagt om bestuurlijke daadkracht, soepele procedures en voldoende ruimte in gemeentelijk beleid. De beschikbaarheid van sociale huurwoningen is te urgent om te laten stokken op ruimtelijke beperkingen of trage besluitvorming.

Maatschappelijke verankering

Wat betreft de maatschappelijke verankering laat Woonstichting Langedijk zien dat zij stevig geworteld is in haar lokale netwerk van huurders, zorg- en welzijn partners en vastgoed partners. De organisatie is kleinschalig, benaderbaar en staat dicht bij bewoners. De samenwerking met welzijnsorganisaties, zorgpartijen en de gemeente Dijk en Waard is intensief en constructief, met gezamenlijke actieve sturing op leefbaarheid, ondersteuning van kwetsbare bewoners en wijkgericht werken. De afgelopen jaren is zichtbaar geïnvesteerd in nabijheid en herkenbaarheid, maar het is ook van belang aandacht te houden voor onderlinge wederkerigheid door kritisch te blijven op de invloed, kennis en expertise van partner organisaties. In complexe situaties waar de veerkracht onder druk staat, is Woonstichting Langedijk samen met Woonwaard een betrokken partner in gebiedsgerichte aanpakken. De borging van verantwoording is structureel geborgd door transparant, formeel en gestructureerde verslaglegging. De kleinschaligheid, toegankelijkheid en met korte lijnen van Woonstichting Langedijk bieden waardevolle lessen voor grotere organisaties.

Besturing

De afgelopen vier jaar heeft Woonstichting Langedijk gebouwd aan een stabiele en wendbare organisatie. De koers is gericht op nabijheid, maatschappelijke betrokkenheid en het versterken van de relatie met bewoners en partners. De directeur-bestuurder geeft al sinds 2015 leiding aan de organisatie en wordt ondersteund door een compact managementteam dat de afgelopen jaren is uitgebreid en geprofessionaliseerd. In 2023 is een nieuwe manager Wonen aangesteld en is de rol van controller opnieuw ingevuld, wat heeft geleid tot meer grip op risico's, betere sturing en versterking van de planning- en control cyclus. De organisatie heeft geïnvesteerd in teamontwikkeling, met hernieuwde talentanalyses en gezamenlijke afspraken over kerncompetenties. Er is aandacht voor integriteit, risicobewustzijn en lerend vermogen. Tegelijkertijd blijft de organisatie klein en kwetsbaar, met een hoge werkdruk en een brede opgave. De commissie ziet dat er hard wordt gewerkt aan samenhang en prioritering, maar dat verdere versterking van de tactische laag en het leiderschap in de volle breedte wenselijk is. In een context van groeiende ambities en maatschappelijke druk is het essentieel dat het managementteam als eenheid optreedt en richting geeft, met oog voor de menselijke maat en de kracht van kleinschaligheid.

Maatschappelijke capaciteit

Woonstichting Langedijk heeft de afgelopen jaren laten zien dat zij haar maatschappelijke taak serieus neemt. De organisatie investeert in betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid, en doet dat met een scherp oog voor de menselijke maat. De maatschappelijke capaciteit is zichtbaar in de manier waarop bewoners worden betrokken bij beleid. Tegelijkertijd staat die capaciteit onder druk. De organisatie is klein en kent een hoge werkdruk, terwijl de opgaven toenemen. De commissie ziet dat er hard wordt gewerkt aan versterking van de interne organisatie, onder meer via strategische personeelsplanning, teamontwikkeling en het aantrekken van nieuwe leidinggevendenden. De maatschappelijke opgaven vragen om wendbaarheid, vakmanschap en samenwerking. De kwaliteiten van Woonstichting Langedijk vormen een sterke basis, maar vragen om verdere ontwikkeling om binnen het grotere geheel van Woonwaard effectief te blijven bijdragen in een steeds complexer speelveld.

Aanbevelingen

Samengevat laat Woonstichting Langedijk zich zien als een maatschappelijk betrokken en kleinschalige corporatie die dicht bij haar huurders staat, ook in de position paper uitgedrukt in heldere ambities en resultaten. De organisatie heeft een duidelijke koers, een

sterke lokale verankering en toont daadkracht in het realiseren van nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. De motivatie is voelbaar, de betrokkenheid groot.

De uitdaging ligt in het versterken van de interne samenhang, het behouden van de zichtbaarheid in de wijk en het borgen van de maatschappelijke impact in een context van groeiende opgaven. Met gerichte aandacht voor organisatieontwikkeling, bewonersbetrokkenheid en bestuurlijke samenwerking heeft Woonstichting Langedijk alles in huis om ook de komende jaren betekenisvol te blijven.

De visitatiecommissie heeft de maatschappelijke waarde beoordeeld met **'goed'** en maatschappelijke verankering met **'uitstekend'**.

Woonstichting Langedijk zal zowel met de voorgenomen fusie als bij het behouden van eigen identiteit moeten door ontwikkelen om de maatschappelijke impact te houden en verder te versterken. Daarom adviseert de commissie de volgende maatregelen in overweging te nemen:

- Behoud de nabijheid en betrokkenheid van huurders en zoek jongeren op bij de doorontwikkeling van de organisatie. Neem deze betrokkenen dan ook mee in de bestuurlijke samenwerking en toon passend lef.
- Versterk en krijg eigenaarschap over de data van het laagdrempelige contact met bijhorende deskundigheid. Zodoende dat werkwijzen doorontwikkeld kunnen worden en toekomstbestendig worden.
- Heb bewust aandacht voor de kracht van de medewerkers. Mede door het bestaan van de brede (niet verkokerde) functies en de betrokkenheid is het in het belang van de organisatie om bij doorontwikkeling medewerkers op het juiste moment op de juiste plek in te zetten.
- Zorg voor blijvend organisatorisch evenwicht tussen ambitie en haalbaarheid voor de organisatie en de sector. Zeker met de realiteit dat er politieke afhankelijkheid bestaat en corporaties en de medewerkers hierdoor beïnvloed zullen worden is doorontwikkeling essentieel.

Nu de fusie met Woonwaard een feit is, adviseert de commissie de volgende maatregel in het bijzonder in overweging te nemen:

- Besteed blijvend aandacht aan de personele bezetting van de primaire processen en borg de bestaanszekerheid van de organisatie door het versterken van de benodigde capaciteit binnen de nieuwe structuur.

Voorbeeld voor andere corporaties

De manier waarop Woonstichting Langedijk werkt aan duurzame en sociale oplossingen laat zien wat mogelijk is als een corporatie haar kleinschaligheid benut als kracht. De organisatie combineert technische verduurzaming met sociale nabijheid: woningen worden geïsoleerd, van het gas gehaald en voorzien van zonnepanelen, terwijl bewoners actief worden betrokken bij het proces. De position paper laat zien dat verduurzaming niet alleen technisch wordt uitgevoerd, maar ook aan sociale doelen gekoppeld wordt.

Een goed voorbeeld hiervan is de aanpak rond elektrisch koken en zonnepanelen. Huurders krijgen niet alleen de keuze, maar ook ondersteuning bij de overstap. Inmiddels zijn circa 500 huurders overgestapt op elektrisch koken en heeft ruim 80% van de woningen zonnepanelen. Bij nieuwbouwprojecten zoals De Klamp en het woonzorggebouw in Heerhugowaard is duurzaamheid standaard, en wordt ook ingezet op community building en sociale cohesie.

Wat opvalt is dat Woonstichting Langedijk duurzaamheid niet als losstaand project benadert, maar als onderdeel van haar bredere maatschappelijke opdracht. De organisatie werkt samen met zorginstellingen, welzijnspartijen en de gemeente, en zorgt dat ook kwetsbare bewoners een plek krijgen in de wijk. Door duidelijke communicatie in eenvoudige taal en persoonlijke benadering via wooncoaches en wijkdagen, wordt de energietransitie toegankelijk gemaakt voor iedereen.

Met deze manier van werken laat Woonstichting Langedijk zien dat ook een kleinere corporatie een voortrekkersrol kan vervullen. Door technische en sociale opgaven te verbinden, en door bewoners als partners te zien, biedt zij een waardevol voorbeeld voor andere corporaties die zoeken naar een mensgerichte en haalbare aanpak van verduurzaming en inclusie.

De position paper bevestigt het beeld van een corporatie die met bevlogenheid werkt aan betaalbaar en duurzaam wonen, dicht bij haar huurders. De commissie ziet een inspirerende aanpak, maar benadrukt dat bij de komende fusie en groeiende maatschappelijke opgaven de interne organisatie, kennisborging en participatie verder moeten worden versterkt om deze kwaliteiten te behouden.

Antwoorden op geformuleerde leervragen

Woonstichting Langedijk heeft in haar Position paper twee leervragen geformuleerd en meegegeven aan de visitatiecommissie. De antwoorden zijn op basis van de visitatie gesprekken geformuleerd.

Hoe kunnen we het gesprek met bewoners, huidige en toekomstige, vormgeven om tot betere resultaten te komen?

Om het gesprek met bewoners, zowel huidige als toekomstige, te versterken, is het van belang dat Woonstichting Langedijk haar bestaande nabijheid en kleinschaligheid benut als fundament voor meer gezamenlijke doelvorming. Door vanuit een gedeeld perspectief op prettig wonen, leefkwaliteit en maatschappelijke opgaven te werken, kan de verbinding tussen sociaal beheer, vastgoed en de leefomgeving verder worden verdiept.

Dit vraagt om het vroegtijdig betrekken van bewoners bij beleidsontwikkeling en uitvoering, niet alleen als gesprekspartner maar ook als mede-ontwerper van plannen. Denk aan het samen opstellen van onderhoudsplannen per buurt, het betrekken van bewoners bij verduurzamingskeuzes en het benutten van ervaringskennis bij nieuwbouwprojecten.

Door het gesprek met bewoners te verankeren in de dagelijkse praktijk via wijkdagen, huisbezoeken, bewonerspanels en persoonlijke contacten kan Woonstichting Langedijk haar maatschappelijke rol verder verdiepen en samen met bewoners bouwen aan buurten

Welke rol kunnen en willen onze relaties hierbij spelen?

Om het gesprek met bewoners duurzaam vorm te geven, is het essentieel dat ook de relaties van Woonstichting Langedijk (gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, collega-corporaties en andere maatschappelijke partners) actief bijdragen aan een gedeeld perspectief op wonen, welzijn en leefbaarheid. De afgelopen jaren is hierin al veel bereikt, met korte lijnen, gezamenlijke wijkdagen en gebiedsgerichte samenwerking. Tegelijkertijd ligt er een duidelijke kans om deze samenwerking verder te verdiepen.

Partners kunnen en willen een grotere rol spelen in het signaleren van behoeften, het bereiken van kwetsbare doelgroepen en het versterken van de sociale infrastructuur in buurten. Dit vraagt om een gezamenlijke agenda, waarin de stem van bewoners, ook die van woningzoekenden, structureel wordt meegenomen. Denk aan het delen van inzichten uit klantonderzoeken, het gezamenlijk organiseren van bewonersbijeenkomsten en het afstemmen van communicatie en dienstverlening.

De omgeving verwacht van Woonstichting Langedijk een verbindende rol: een organisatie die initiatief neemt, partijen bij elkaar brengt en zorgt voor samenhang tussen fysieke investeringen en sociale versterking. Transparantie, wederkerigheid en het benutten van elkaars expertise zijn hierbij cruciale elementen. Alleen door samen te werken aan gedeelde doelen, kunnen er buurten gecreëerd worden waar mensen zich thuis voelen en mee kunnen doen.

Belangrijkste bevindingen

Wat gaat er goed?

- Sterke lokale verankering en nabijheid bij bewoners
- Actieve inzet op betaalbaarheid, met huurverlagingen en woonlasten neutrale verduurzaming
- Kleinschalige en toegankelijke organisatie, met korte lijnen en vaste aanspreekpunten
- Samenwerking met gemeente en maatschappelijke partners in Dijk en Waard verloopt constructief
- Verduurzaming stevig verankerd in beleid en uitvoering (zonnepanelen, isolatie, elektrisch koken)
- Bewonersparticipatie via wijkdagen, bewonerspanel en huisbezoeken
- Heldere koers richting 2025, met focus op nieuwbouw, leefbaarheid en inclusie

Wat kan er (nog) beter?

- Zorg voor verbinding tussen de twee entiteiten met oog voor de identiteit van Woonstichting Langedijk
- Blijf ook hebben voor de hoge werkdruk
- Stimuleer integrale samenwerking tussen afdelingen, gericht op gedeelde doelen met aandacht voor werknemers en hun ervaring
- Vernieuw de participatie van woningzoekenden en jongeren, die nu nog beperkt is
- De beschikbare data van de lange termijn ketenpartners vergaren en in eigen beheer van de nieuwe entiteit vastleggen



Uitgevoerde visitatie: Vier visitatievelden, meerdere opgaven

Woonstichting Langedijk

Woonstichting Langedijk is een woningcorporatie in de gemeente Dijk en Waard, met circa 1.600 sociale huurwoningen in dorpskernen als Noord- en Zuid-Scharwoude, Broek op Langedijk en Oudkarspel. De organisatie is kleinschalig, lokaal geworteld en maatschappelijk betrokken. In lijn met het koersplan richting 2025 werkt Woonstichting Langedijk aan het vergroten van de beschikbaarheid van woningen, het betaalbaar houden van huren en het versnellen van de verduurzaming van de woningvoorraad.

Woonstichting Langedijk onderzoekt op dit moment de mogelijkheid om te fuseren met Woonwaard. In dat kader is ervoor gekozen om beide corporaties gelijktijdig te laten visiteren door Pro-corp. Beide organisaties worden echter afzonderlijk beoordeeld en krijgen elk een eigen visitatierapport, zodat de specifieke situatie, prestaties en aandachtspunten per corporatie goed tot hun recht komen.

Tijdens de visitatie heeft de commissie het presteren van Woonstichting Langedijk beoordeeld aan de hand van vier visitatievelden Maatschappelijke waarde, Maatschappelijke verankering, Besturing en Maatschappelijke capaciteit.

Hierbij is gekeken naar vier van de opgaven waar Woonstichting Langedijk voor staat:

- **Verduurzaming**
- **Stem van de huurder**
- **Veerkrachtige wijken**
- **Beschikbaarheid**

De visitatie bestond uit verschillende onderdelen: het ontwerpgesprek, de verspreide enquêtes, de rondleiding langs het bezit van Woonstichting Langedijk, de interviews en de interactieve sessies tijdens het Kwestival. De input vanuit het ontwerpgesprek, samen met deskresearch en de resultaten van de enquêtes, vormde de basis voor de diepte-interviews en de interactieve sessies. De uitkomsten van de diepte-interviews en de interactieve sessies zijn de basis geweest voor deze rapportage.

De interviews zijn gehouden met verschillende betrokken partijen. De volgende groepen zijn gesproken:

- Huurdersraad
- Gemeente Dijk en Waard
- Zorg- en welzijnsorganisaties
- Vastgoed- en onderhoudspartners
- De werknemers, OR en managementteam van Woonstichting Langedijk
- De Raad van Commissarissen van Woonstichting Langedijk
- De bestuurder van Woonstichting Langedijk

Tijdens de eerste visitatiedag, evenals in de periode daaromheen, zijn diverse interviews afgenomen met medewerkers, belanghebbenden en samenwerkingspartners. Op deze wijze kon de commissie zich een zorgvuldig en volledig beeld vormen van de organisatie en haar prestaties. Op de tweede visitatiedag zijn daarnaast verschillende projecten in het werkgebied bezocht om de resultaten en praktijkvoorbeelden ter plaatse te beoordelen. Tevens vond op deze dag het Kwestival plaats, met als thema 'wijkgericht werken met de stem van de huurder', waarbij huurders, samenwerkingspartners en medewerkers van Woonstichting Langedijk hun ervaringen en inbreng konden delen.

De visitatie heeft een duidelijk beeld gegeven van de afgelopen vier jaar en levert waardevolle inzichten op voor de toekomst. Door terug te kijken is zichtbaar geworden wat goed is verlopen en op welke punten nog verbeterkansen liggen. Op basis daarvan formuleert de visitatiecommissie in dit rapport enkele aanbevelingen die Woonstichting Langedijk kunnen helpen om de organisatie verder te versterken en de samenwerking met huurders, belanghebbenden en partners verder te verdiepen.

De visitatiecommissie wenst Woonstichting Langedijk veel succes met het verwezenlijken van haar ambities en het uitvoeren van de aanbevelingen. De visitatiecommissie spreekt haar dank uit aan iedereen die heeft bijgedragen aan de visitatie van Woonstichting Langedijk en hoopt dat ook de partners waardevolle nieuwe inzichten hebben verkregen.



Visitatie periode 2017-2020

Dit hoofdstuk bevat de aandachtspunten en verbeter suggesties uit het vorige visitatierapport. De reflectie op de eerdere prestaties en aanbevelingen helpt om de voortgang en ontwikkelrichting van de corporatie in breder perspectief te plaatsen en vormde tevens het vertrekpunt voor de huidige visitatie.

Verbetersuggesties en aandachtspunten

De verbeter suggesties en aandachtspunten die de vorige commissie formuleerde zijn:

- Benut de goede externe legitimatie om samen een nieuw ondernemingsplan te maken.
- Haal bij huurders meer proactief op wat er moet gebeuren en hoe je daar invulling aan kan geven.
- Vertaal de portefeuillestrategie verder in concrete complexplannen samen met bewoners.
- Kijk creatief naar in- en uitbreidingsmogelijkheden binnen het eigen bezit. Denk out-of-the-box, ook in typen woongelegenheden.
- Maak bij investeringsbeslissingen de volkshuisvestelijke bijdragen waar nodig en zinvol meer concreet en kwantitatief.
- Ondersteun de Huurdersraad bij zijn zoektocht naar opvolgers.
- Pak als RvC de maatschappelijke oriëntatie verder op.
- Maak een visie op toezicht en besturen samen als RvC en bestuur en concretiseer daarin de rolverdeling.
- De samenwerking met belanghebbenden is versterkt, maar blijft van belang om te behouden. De Huurdersraad werd intensiever betrokken bij beleid en prestatieafspraken, en kreeg ondersteuning in haar verdere ontwikkeling.
- De organisatie heeft zich professioneel ontwikkeld. De sturing op prestaties werd verbeterd, onder meer via viermaandsrapportages en strategische bijsturing op basis van scenarioanalyses, waarbij er aandacht moet blijven voor vastlegging.

Ondernomen acties

Benut de goede externe legitimatie om samen een nieuw ondernemingsplan te maken
Woonstichting Langedijk heeft de aanbevelingen uit de visitatie benut om koers te bepalen richting 2025. De organisatie werkte aan een nieuw ondernemingsplan.

Haal bij huurders meer proactief op wat er moet gebeuren en hoe je daar invulling aan kan geven

Via wijkdagen, huisbezoeken, een bewonerspanel en woonbelevingsonderzoeken is actief input opgehaald bij huurders. Ideeën werden zichtbaar teruggekoppeld.

Vertaal de portefeuillestrategie verder in concrete complexplannen samen met bewoners

De portefeuillestrategie is vertaald naar complexplannen die richting geven aan onderhoud en investeringen. Bewoners werden hierbij betrokken via gesprekken.

Kijk creatief naar in- en uitbreidingsmogelijkheden binnen het eigen bezit

Er werd geëxperimenteerd met woningdelen, het splitsen van woningen en het omzetten van garageboxen naar flexwoningen. Ook werd de bestaande voorraad strategisch ingezet.

Maak bij investeringsbeslissingen de volkshuisvestelijke bijdragen waar nodig en zinvol meer concreet en kwantitatief

In de meerjarenbegroting zijn scenario's doorgerekend en werd de maatschappelijke bijdrage van investeringen expliciet gemaakt, gekoppeld aan betaalbaarheid, duurzaamheid en beschikbaarheid.

Ondersteun de Huurdersraad bij zijn zoektocht naar opvolgers

De Huurdersraad werd actief ondersteund en is betrokken bij beleid en prestatieafspraken. Er is aandacht voor vernieuwing en aansluiting bij jongere huurders.

Pak als RvC de maatschappelijke oriëntatie verder op

De Raad van Commissarissen zoekt contact met externe stakeholders en verdiept zich in maatschappelijke thema's via werkbezoeken en themabijeenkomsten.

Maak een visie op toezicht en besturen samen als RvC en bestuur en concretiseer daarin de rolverdeling

Er is een gezamenlijke visie op toezicht en besturen opgesteld. De rolverdeling is vastgelegd en wordt actief besproken in het kader van goed bestuur.

Maatschappelijke waarde



De maatschappelijke opgaven van Woonstichting Langedijk

Het visitatieveld Maatschappelijke waarde richt zich op de prestaties van de corporatie, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven.

Woonstichting Langedijk vervult als woningcorporatie een belangrijke maatschappelijke functie binnen haar werkgebied. Daarbij gaat het niet alleen om het aanbieden van betaalbare en geschikte huisvesting, maar ook om het versterken van leefbaarheid, het bevorderen van sociale samenhang en het realiseren van duurzame woonoplossingen. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze Woonstichting Langedijk in de afgelopen jaren maatschappelijke meerwaarde heeft gecreëerd en welke inspanningen hiervoor zijn verricht.

De opgaven en prestaties

De visitatiecommissie heeft samen met Woonstichting Langedijk tijdens het ontwerpgesprek vier prioritaire opgaven vastgesteld die centraal staan in het visitatieonderzoek.

Verduurzaming

Woonstichting Langedijk heeft de afgelopen jaren belangrijke stappen gezet om haar woningvoorraad te verduurzamen. De organisatie werkt toe naar een CO₂-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad in 2050, in lijn met de nationale prestatieafspraken. Deze ambitie is vertaald in een duurzaamheidsbeleidsplan 2024 – 2028, waarin concrete doelen en maatregelen zijn opgenomen. Jaarlijks wordt circa €1 miljoen gereserveerd voor verduurzamingsprojecten.

De aanpak is gebaseerd op de Trias Energetica: eerst energiebesparing door isolatie en kierdichting, vervolgens het duurzaam opwekken van energie. Bij honderden woningen zijn gevels, daken en vloeren geïsoleerd, wat leidt tot betere energie labels en lagere

energielasten. Inmiddels zijn op ruim 1.100 woningen zonnepanelen geplaatst, waarmee bewoners een groot deel van hun elektriciteitsverbruik zelf opwekken.

Woonstichting Langedijk zet nadrukkelijk in op het gasloos maken van woningen. Bij mutaties en op verzoek van bewoners worden gasaansluitingen verwijderd en elektrische kookvoorzieningen aangebracht. In de toekomst wordt bij ketelvervanging waar mogelijk gekozen voor hybride warmtepompen of aansluiting op het warmtenet. Door het versnipperd bezit is Woonstichting Langedijk niet de katalysator. De Transitievisie Warmte van de gemeente Dijk en Waard vormt hierbij dan ook een leidraad: in wijken waar een warmtenet niet haalbaar is, wordt gezocht naar all-electric oplossingen.

Ook in de bedrijfsvoering is duurzaamheid verankerd. Het kantoor is gasloos en voorzien van zonnepanelen, bedrijfsauto's zijn elektrisch en papiergebruik is sterk verminderd. Bij nieuwbouwprojecten wordt gewerkt met biobased en circulaire materialen.

Woonstichting Langedijk investeert daarnaast in bewustwording en begeleiding van bewoners. Via de Fixbus, energiecoaches, nieuwsbrieven en energiemonitors worden huurders gestimuleerd om energie te besparen. De organisatie ziet bewoners als partners in de energietransitie en betreft hen actief.

Stem van huurder

Tijdens de afgelopen jaren heeft Woonstichting Langedijk actief gewerkt aan het versterken van de relatie met haar huurders. De samenwerking met de Huurdersraad Langedijk is verder uitgebouwd. De Huurdersraad is betrokken bij het huurbeleid, de prestatieafspraken, de portefeuillestrategie en nieuwbouwplannen. Er is regelmatig overleg met de kerngroep van de Huurdersraad, en in het najaar worden bijeenkomsten georganiseerd voor huurders en andere belanghebbenden.

Naast de formele rol van de Huurdersraad zet Woonstichting Langedijk in op bredere bewonersbetrokkenheid. Er is een bewonerspanel opgericht met inmiddels 150 deelnemers. Via dit panel worden enquêtes uitgezet over onderwerpen als woonbeleving, onderhoud en leefbaarheid. In 2023 is een woonbelevingsonderzoek uitgevoerd, waarin bewoners hun woning gemiddeld waardeerden met een 7,7 en hun buurt met een 7,4. Ook de campagne 'Een goed idee past op een bierviltje' leverde waardevolle input op, waarvan meerdere ideeën zijn uitgevoerd.

De stap van raadplegen naar samenwerken wordt steeds zichtbaarder. In projecten zoals De Klamp wordt community building ingezet om bewoners actief te betrekken bij het

versterken van de sociale samenhang. Ook bij toekomstige projecten, zoals De Remise, wordt deze aanpak voortgezet. Bewoners worden niet alleen geïnformeerd, maar ook uitgenodigd om mee te denken en mee te doen. De wens om meer als partner te worden gezien leeft onder huurders, en Woonstichting Langedijk onderzoekt hoe zij dit partnerschap verder vorm kan geven, bijvoorbeeld via wijkcommissies of bewoners overleggen per complex.

Door deze inzet op samenwerking en participatie bouwt Woonstichting Langedijk aan een organisatie die niet alleen voor, maar ook mét haar bewoners werkt aan leefbare, betaalbare en duurzame buurten.

Veerkrachtige wijken

De afgelopen jaren heeft Woonstichting Langedijk zich actief ingezet voor het versterken van de leefbaarheid en veerkracht van wijken in de gemeente Dijk en Waard. De corporatie werkt hiervoor nauw samen met de gemeente, welzijnsorganisaties, zorgpartijen, politie en andere maatschappelijke partners. Deze samenwerking is gebaseerd op gezamenlijke wijkgerichte strategische doelen, met als uitgangspunt dat iedereen prettig, veilig en gezond moet kunnen wonen.

Een belangrijk speerpunt is het onderhoud en beheer van de woningvoorraad. Woonstichting Langedijk zorgt voor goed onderhouden woningen en een schone, hele en veilige woonomgeving. Daarbij wordt steeds meer ruimte gemaakt voor de wensen en ervaringen van bewoners. In plaats van alleen te sturen op bouwtechnische kwaliteit, wordt ook gekeken naar wat bewoners belangrijk vinden in hun straat of buurt. Dit komt onder andere tot uiting in het bespreken van onderhoudsplannen per complex of buurt.

In buurten waar de leefbaarheid onder druk staat wordt gebiedsgericht gewerkt aan verbetering. Samen met de gemeente en andere partners wordt een plan voor veerkrachtverbetering opgesteld, waarin ook bewoners een actieve rol krijgen. De inzet is om de draagkracht in deze wijken te vergroten, onder meer door een evenwichtiger toewijzingsbeleid en het versterken van sociale netwerken.

Daarnaast ondersteunt Woonstichting Langedijk initiatieven die bijdragen aan sociale samenhang. Via wijkdagen, huisbezoeken en community building wordt het contact met bewoners versterkt. In projecten zoals De Klamp wordt actief gewerkt aan het opbouwen van een hechte gemeenschap. Ook stimuleert de corporatie vergroening van tuinen, het verbeteren van ventilatie en het gebruik van duurzame materialen in de woonomgeving.

Tot slot wordt ook ingezet op vroeg signalering van overlast en betalingsproblemen. In samenwerking met de gemeente en maatschappelijke organisaties worden signalen opgepakt om huurders tijdig te ondersteunen. Zo draagt Woonstichting Langedijk bij aan het voorkomen van escalatie en het behouden van een prettige woonomgeving.

Beschikbaarheid

In de periode 2021 tot en met 2024 heeft Woonstichting Langedijk gewerkt aan het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de gemeente Dijk en Waard. In deze periode zijn onder andere projecten gestart of opgeleverd zoals De Klamp (20 woningen), Hugo's Tuin (30 woningen en ruimte voor dagbesteding) en De Remise (106 appartementen).

De totale woningvoorraad maakte in vier jaar tijd een kleine groei door naar 1.571 verhuureenheden. Naast uitbreiding via nieuwbouw wordt ook gekeken naar het beter benutten van de bestaande voorraad. Jaarlijks vinden circa 100 tot 120 mutaties plaats, wat bijdraagt aan doorstroming. Woonstichting Langedijk zet actief in op het terugkopen en het beperken van verkoop, zodat meer huurwoningen beschikbaar blijven.

Om de schaarste beter te verdelen, hanteert de corporatie verschillende toewijzingsinstrumenten. Eén op de vier woningen wordt met voorrang toegewezen aan doorstromers binnen de regio. Daarnaast wordt 5% van de woningen via loting aangeboden, zodat woningzoekenden met weinig inschrijftijd ook kans maken op een woning. Er is ook extra aandacht voor jongeren en ouderen, met specifieke voorrangregelingen en passende woningtypes.

Woonstichting Langedijk werkt samen met gemeenten, collega-corporaties en maatschappelijke partners aan het verbeteren van de beschikbaarheid. Bij het nieuwbouwproject 'De Klamp' werden gebruik gemaakt van parallelle processen, waardoor veel tijdswinst ontstond. De daaruit volgende risico's, zoals leegstand, werden niet doorberekend in het project maar vanuit de gedachte 'samen uit, samen thuis' werden er wel afspraken gemaakt hoe deze kosten onderling gedekt zouden worden. De corporatie neemt deel aan regionale overleggen en werkt mee aan het realiseren van de sociale woningbouwopgave uit de Woondeal en het Pact Wonen met Ondersteuning.

Oordeel van de commissie

De visitatiecommissie waardeert de maatschappelijke waarde van Woonstichting Langedijk met 'Goed'. Op het visitatieveld maatschappelijke waarde constateert de commissie dat

Woonstichting Langedijk in de periode 2021 – 2024 op meerdere maatschappelijke thema's zichtbaar waarde heeft geleverd en zich actief heeft ingezet om de volkshuisvestelijke opgaven in haar werkgebied te realiseren. Tegelijkertijd ziet de commissie ook punten waarop verdere versterking mogelijk en nodig is, met name op de beschikbaarheid.

Verduurzaming

Op het gebied van verduurzaming constateert de commissie dat Woonstichting Langedijk de afgelopen jaren duidelijke stappen heeft gezet richting een toekomstbestendige woningvoorraad. De corporatie heeft drie heldere doelstellingen: het verlagen van energieverbruik en CO₂-uitstoot, het betrekken van bewoners als partners in de verduurzaming, en het verduurzamen van de eigen bedrijfsvoering.

Deze ambities zijn zichtbaar in concrete investeringen in verduurzingsmaatregelen, waaronder het vervangen van begane grondvloeren in de Oranjebuurt in Noord-Scharwoude (€1,1 miljoen) en het plaatsen van zonnepanelen op appartementen (€400.000). Dankzij het wegvallen van de verhuurderheffing kon de corporatie versneld investeren in het verduurzamen van woningen met E/F-labels en het plaatsen van hybride warmtepompen.

De commissie ziet dat deze inspanningen binnen en buiten de organisatie worden herkend. Bewoners profiteren van lagere energielasten en meer comfort, en de verduurzaming is zichtbaar in de wijken. Tegelijkertijd vraagt de uitvoering van deze ambities veel van de organisatie. De combinatie van stijgende kosten, beperkte capaciteit en de noodzaak om te blijven vernieuwen legt druk op de uitvoeringskracht.

De commissie waardeert de integrale benadering van Woonstichting Langedijk, waarin technische maatregelen hand in hand gaan met sociale betrokkenheid en betaalbaarheid. Om de verduurzaming op een stabiele manier voort te zetten, blijft het belangrijk om overzicht te houden, keuzes goed te onderbouwen en het tempo af te stemmen op de beschikbare middelen en capaciteit.

Stem van de huurder

In de relatie met huurders laat Woonstichting Langedijk zien dat er meerdere manieren zijn om als corporatie actief in te zetten op participatie, inspraak en betrokkenheid van huurders. De huurder wordt serieus genomen en op verschillende manieren gefaciliteerd. Er is sprake van een duidelijke beweging van informeren naar samenwerken.

De campagne en uitvoering van 'Een goed idee past op een bierviltje', waarbij huurders laagdrempelig ideeën konden aandragen, is een voorbeeld waar de kracht van Woonstichting Langedijk zichtbaar wordt. Ook het bewonerspanel, het

woonbelevingsonderzoek en de wijkdagen dragen bij aan het ophalen van signalen en wensen uit de praktijk. De mogelijkheid om letterlijk bij Woonstichting Langedijk binnen te kunnen lopen toont de laagdrempeligheid van de lokale corporatie, maar daarentegen geven huurders aan dat het lastig is gebleken om geluidsoverlast bij 'De Klamp' te verminderen.

Tegelijkertijd vraagt het centraal stellen van de huurder in alle lagen van de organisatie blijvende aandacht. Er wordt veel informatie opgehaald, maar deze kan nog consistentier worden benut om keuzes en uitvoering écht door de ogen van de huurder te bekijken. Bij nieuwbouwprojecten, zoals 'de Overbrugging', is het risico aanwezig dat bewoners wel keuzemogelijkheden krijgen als het gaat om de keuken, maar niet betrokken worden bij praktische zaken zoals de draairichting van een deur of positie van wasbak. Aanpassingen die het dagelijks woongenot van de huurder aanzienlijk zouden verbeteren.

Om de betrokkenheid van huurders ook in de toekomst te behouden en te versterken, is het belangrijk dat zowel beleidskeuzes als uitvoering afstemt worden op de behoeften van huidige en toekomstige bewoners. Een vertegenwoordiging van de jongeren ontbreekt.

Veerkrachtige wijken

Voor veerkrachtige wijken constateert de commissie dat Woonstichting Langedijk actief en zichtbaar samenwerkt met partners zoals zorg- en welzijnsorganisaties, politie en gemeente. Deze samenwerking is gericht op het versterken van leefbaarheid en sociale samenhang in buurten, en krijgt vorm via een wijkgerichte aanpak. Er is breed draagvlak onder alle betrokken partijen om samen te werken aan leefbare wijken, met specifieke aandacht voor kwetsbare bewoners en buurten. Woonstichting Langedijk let daarbij op verschillende risico's die afgedekt moeten worden, maar om stabiliteit in de wijk te creëren kan bestuurlijk lef in bijvoorbeeld toewijzingsbeleid helpen.

Samenwonen doe je vooral als bewoner, maar het is van belang dat een gemeente en corporatie dat ondersteunen. Vaak begint met praktische zaken, waarna het overgaat naar cultuur en sociale cohesie, zoals bij 'De Klamp'. Door vanuit de community vragen bij elkaar te brengen en met genoeg mensen daar antwoord op hebben kan Woonstichting Langedijk ook een ruimte beschikbaar stellen.

In Dijk en Waard verloopt de samenwerking over het algemeen constructief. De gemeente heeft een programmamanager aangesteld voor dorp- en wijkgericht werken, en er is sprake van gezamenlijke strategische doelen.

Tegelijkertijd signaleert de commissie dat de afstemming met zorg- en welzijnspartners in de praktijk nog niet overal even stevig is. Waar de samenwerking goed op gang komt,

kunnen signalen over overlast, verward gedrag of betalingsproblemen snel worden opgepakt. Maar dit lukt nog niet in alle wijken, zoals bij 'De Klamp' even consequent. Partners geven aan dat zij regelmatig knelpunten achter de voordeur signaleren, maar dat structurele terugkoppeling en gezamenlijke opvolging nog versterkt kunnen worden.

De commissie waardeert de inzet van Woonstichting Langedijk om samen met bewoners en partners te werken aan buurten waar mensen zich thuis voelen. Om de wijkgerichte aanpak verder te versterken, is het belangrijk dat de organisatie kleine buurt initiatieven mogelijk maakt en ruimte creëert voor maatwerk en samenwerking op wijkniveau. Voor bewoners is het belangrijk dat deze initiatieven een kop en een staart hebben.

Beschikbaarheid

Wat betreft de beschikbaarheid van woningen laat Woonstichting Langedijk zien dat zij in een krappe woningmarkt toch stappen zet en lef durft te tonen in snelle ontwikkelingen. De commissie ziet dat Woonstichting Langedijk niet alleen inzet op nieuwbouw, maar ook actief kansen benut binnen de bestaande voorraad. Door woningdelen, het terugkopen van Koopgarantwoningen en het beter benutten van de kernvoorraad wordt het aanbod vergroot. Daarnaast worden woningen met voorrang aangeboden aan doorstromers en jongeren, en is er ruimte voor bijzondere doelgroepen via het Transferpunt.

Tegelijkertijd blijft de druk op de woningmarkt groot. De slaagkans voor woningzoekenden is laag, vooral voor starters. De commissie constateert dat Woonstichting Langedijk haar verantwoordelijkheid neemt en zich inzet voor een breed en passend woningaanbod. Er worden andere type woningen neer gezet om diversiteit in huurprijs en doelgroep te vergroten. Tegelijkertijd is versnelling noodzakelijk. Externe factoren zoals stijgende bouwkosten, beperkte beschikbaarheid van locaties, bezwaarprocedures en ruimtelijke beperkingen vormen belemmeringen voor de voortgang.

De commissie onderstreept het belang van bestuurlijke daadkracht, soepele procedures en voldoende ruimte in gemeentelijk beleid. De beschikbaarheid van sociale huurwoningen is te urgent om te laten stokken op ruimtelijke beperkingen of trage besluitvorming.

Aanbevelingen

De commissie ziet al met al een corporatie die zich sterk bewust is van haar maatschappelijke rol en die op meerdere terreinen initiatieven ontplooit om hier concreet invulling aan te geven. Woonstichting Langedijk laat zien dat zij verantwoordelijkheid neemt voor urgente thema's als beschikbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid, en dat zij daarbij oog heeft voor de stem van de huurder.

De commissie waardeert de stevige inzet op verduurzaming, waarbij zowel in de bestaande voorraad als bij nieuwbouw is geïnvesteerd in energiebesparing en duurzame oplossingen. Ook de aandacht voor participatie en bewustwording rondom energieverbruik laat zien dat Woonstichting Langedijk duurzaamheid niet alleen technisch, maar ook sociaal benadert.

Tegelijkertijd vraagt de omvang en complexiteit van de opgaven, in combinatie met externe factoren zoals gemeentelijk beleid en beperkte bouwlocaties, om scherpe keuzes, realistische prioriteiten en blijvende aandacht voor samenwerking. De commissie onderstreept het belang van bestuurlijke daadkracht en een gezamenlijke aanpak met gemeenten en maatschappelijke partners, zowel op strategisch als uitvoerend niveau.

Nu de basis op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming steeds steviger wordt, is het volgens de commissie logisch en wenselijk dat wijkgericht werken en sociale inzet de komende jaren een nog nadrukkelijker plek in de organisatie krijgen. De inzet op community building, wijkbezoeken en samenwerking in gebiedsgerichte trajecten zoals in de Rivierenwijk zijn veelbelovende voorbeelden. Verdere integratie van fysieke investeringen en sociale betrokkenheid kan de maatschappelijke impact van projecten versterken en bijdragen aan veerkrachtige buurten waar bewoners zich thuis voelen.

De visitatiecommissie wil de volgende aanbevelingen meegeven:

- Betrek jongeren bij de integrale aanpak van fysieke en sociale opgaven in wijken. Op die manier krijgt deze doelgroep ook een stem. Uiteindelijk staan de jongeren het dichtst bij de toekomstige huurders.
- Verbeter de leefbaarheid door bestuurlijke samenwerking en lef, zodat er aansluiting gevonden wordt bij de behoefte in de wijk. De geboekte tijdswinst door het gebruik van parallellen processen is hier een mooi voorbeeld van.
- Behoud de nabijheid en betrokkenheid van huurders bij de doorontwikkeling van de organisatie, ook bij een voorgenomen fusie of groei.



Maatschappelijke verankering



Maatschappelijke verankering van Woonstichting Langedijk

Het visitatieveld maatschappelijke verankering richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie, en hoe concreet en tastbaar deze is.

Woonstichting Langedijk is als woningcorporatie actief in de gemeente en Dijk en Waard (voorheen Langedijk). Samenwerking met huurders, gemeenten en andere partners staat centraal om gezamenlijke doelen te bereiken en maatschappelijke vraagstukken aan te pakken. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe Woonstichting Langedijk deze rol invult en samen met huurders en betrokken organisaties werkt aan de actuele opgaven in de regio.

Huurders

In de periode 2021 – 2024 heeft Woonstichting Langedijk de verankering met huurders vormgegeven via een combinatie van formele en informele structuren. De samenwerking met de Huurdersraad vormt hiervoor de basis. Deze raad is een vaste gesprekspartner bij het maken van beleid en wordt actief betrokken bij thema's als prestatieafspraken, huurbeleid, verduurzaming en de meerjarenstrategie. De Huurdersraad voelt zich serieus genomen en ervaart dat er echt geluisterd wordt naar hun inbreng. Woonstichting Langedijk ondersteunt de raad waar nodig, onder meer via overleg, terugkoppeling en gezamenlijke sessies zoals de 'brown paper'-bijeenkomst over duurzaamheid.

Naast deze formele samenwerking zet Woonstichting Langedijk ook andere middelen in om huurders te betrekken. Zo is er een bewonerspanel met circa 150 deelnemers, worden er enquêtes gehouden, en zijn er wijkdagen en huisbezoeken georganiseerd. In 2023 vonden vier wijkdagen plaats en werd een belanghoudersdag gehouden waar bewoners actief meedachten over de toekomstplannen. Ook is er een luisterpanel georganiseerd, waarin huurders openlijk hun ervaringen en wensen konden delen. De campagne 'Een goed idee past op een bierviltje' bood huurders de kans om laagdrempelig ideeën aan te dragen, waarvan er meerdere zijn uitgevoerd.

Uit gesprekken met de Huurdersraad en individuele huurders komt een betrokken beeld naar voren. Huurders waarderen de maatschappelijke inzet van Woonstichting Langedijk, met name op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. De laagdrempeligheid van de organisatie, bijvoorbeeld via de wooncoach en wijkbeheerder, wordt als positief ervaren.

Huurders hechten aan een schone, hele en veilige woonomgeving. Ze vinden het belangrijk dat overlast wordt aangepakt en dat er aandacht is voor het onderhoud van tuinen, groen en parkeervoorzieningen. In buurten waar de samenwerking goed is ingebed, wordt Woonstichting Langedijk gezien als een toegankelijke en betrouwbare partner.

De commissie ziet dat Woonstichting Langedijk de afgelopen jaren zichtbaarder is geworden in de wijken en beter luistert naar haar huurders. De uitdaging voor de komende periode ligt in het vasthouden en verder uitbouwen van deze betrokkenheid, ook als de organisatie groeit. Dit vraagt om blijvende aandacht voor persoonlijke benadering, communicatie op maat en het versterken van de stem van de huurder in beleid én praktijk.

Samenwerkers

Gemeente Dijk en Waard

De gemeente Dijk en Waard ziet Woonstichting Langedijk als een waardevolle en betrouwbare samenwerkingspartner in het realiseren van haar volkshuisvestelijke ambities. De corporatie is actief betrokken bij beleidsmatige en uitvoerende overleggen en denkt constructief mee over thema's als nieuwbouw, duurzaamheid, leefbaarheid en de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De samenwerking wordt gekenmerkt door korte lijnen, wederzijds vertrouwen en een gedeelde inzet op gebiedsgerichte aanpakken.

De gemeente waardeert de kleinschaligheid en nabijheid van Woonstichting Langedijk, en ziet deze als een kracht in de samenwerking. De persoonlijke benadering, zichtbaarheid in de wijk en betrokkenheid bij bewoners worden als positief en inspirerend ervaren. In projecten zoals De Klamp is Woonstichting Langedijk zichtbaar aanwezig en toont zij zich een actieve partner in het versterken van de leefbaarheid en sociale cohesie.

Tegelijkertijd spreekt de gemeente de wens uit dat Woonstichting Langedijk deze kwaliteiten ook in de toekomst weet te behouden, zeker met het oog op de voorgenomen fusie met Woonwaard. De gemeente onderstreept dat samenwerking met corporaties niet alleen draait om woningbouwproductie, maar ook om het gezamenlijk vormgeven van gemengde, leefbare wijken waarin bewoners zich gezien en ondersteund voelen. In dat kader verwacht de gemeente van Woonstichting Langedijk een blijvend actieve,

langetermijngerichte houding, waarin maatschappelijke verantwoordelijkheid en nabijheid centraal blijven staan.

Zorg- en welzijnsorganisaties

Woonstichting Langedijk werkt op verschillende manieren samen met zorg- en welzijnspartners om de verbinding tussen wonen, zorg en ondersteuning in de wijken te versterken. De corporatie is actief betrokken bij wijkgerichte samenwerkingen en neemt deel aan initiatieven zoals het regionale pact 'Wonen met Ondersteuning, commitment op leefbaarheid'. Hierin wordt samen met gemeenten, zorgorganisaties en andere corporaties gewerkt aan voldoende en passende huisvesting voor mensen die (tijdelijk) zorg of begeleiding nodig hebben.

De samenwerking krijgt onder andere vorm via het Transferpunt, dat fungeert als centraal loket voor de bemiddeling van bijzondere doelgroepen. Zorgorganisaties dragen bewoners aan, en Woonstichting Langedijk stelt woningen beschikbaar, verspreid over de gemeente. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de draagkracht van wijken en buurten, om overbelasting te voorkomen en sociale cohesie te behouden.

In Hugo's Tuin, bouwt Woonstichting Langedijk met 'De Banier' aan de hoogwaardige en inclusieve huisvesting voor aan mensen met speciale (woon)behoeften. Samen met de gemeente en maatschappelijke partners wordt gewerkt aan een breed gedragen plan, waarbij de stenen in dienst gesteld worden van de bewoners. De projectleider van Woonstichting Langedijk was zeer kundig, waardoor de corporatie gezien werd als het cement tussen partijen.

Zorg- en welzijnspartners geven aan dat de samenwerking met Woonstichting Langedijk over het algemeen goed verloopt. Zij waarderen de korte lijnen, de vaste aanspreekpunten en de bereidheid om samen te werken aan oplossingen. De kleinschaligheid van de organisatie maakt het mogelijk om snel te schakelen en maatwerk te leveren. Tegelijkertijd zien partners hierbij ook het risico dat kennis veelal in de hoofden van de werknemers van de Woonstichting Langedijk zit. Wanneer deze werknemers weg vallen of weggaan valt er een groot gat.

De partners zien dat de basis voor samenwerking stevig is en dat Woonstichting Langedijk een betrouwbare en betrokken partner is. Daarom wordt aangegeven dat het belangrijk is dat het laagdrempelig contact, het gedegen vertrouwen, de deskundigheid en het sociale karakter bij de voorgenomen fusie behouden blijft.

Vastgoed- en onderhoudspartners

Woonstichting Langedijk werkt intensief samen met diverse vastgoed- en onderhoudspartners om onderhoud, verduurzaming en nieuwbouwprojecten uit te voeren. Voor dagelijks onderhoud werkt de corporatie samen met vaste onderhoudspartners zoals Duteco en De Toekomst Service. In 2023 is het proces van melding en afhandeling van reparatieverzoeken verder geoptimaliseerd, waarbij bewoners hun verzoeken rechtstreeks bij de onderhoudspartners kunnen indienen. De klanttevredenheid over het onderhoud ligt met een gemiddelde score van 7,9 op een goed niveau.

Voor planmatig onderhoud en renovaties werkt Woonstichting Langedijk met vaste aannemers en installateurs. De samenwerking is gericht op kwaliteit, efficiëntie en het bieden van maatwerk aan bewoners. In 2023 zijn diverse projecten uitgevoerd, waaronder het vervangen van houten vloeren, het aanbrengen van dak- en gevelisolatie, en het plaatsen van zonnepanelen. De uitvoering van vijf grotere onderhoudsprojecten loopt door in 2024.

Bij nieuwbouwprojecten werkt Woonstichting Langedijk per project samen met ontwikkelaars en bouwpartners. Voorbeelden hiervan zijn de samenwerking met FIJN Wonen bij De Klamp en met Van Wijnen bij het project Gildestraat. De corporatie kiest hierbij voor een pragmatische aanpak, waarbij conceptueel bouwen en het gebruik van duurzame materialen worden ingezet om betaalbare en toekomstbestendige woningen te realiseren.

Partners waarderen de korte lijnen, de vaste contactpersonen en de pragmatische hands-on samenwerking met Woonstichting Langedijk. De kleinschaligheid van de organisatie maakt het mogelijk om snel te schakelen en flexibel in te spelen op situaties. Tegelijkertijd zien partners ook kansen voor verbetering, met name in de borging van afspraken en overdracht van informatie bij personele wisselingen of tussen projectfasen.

Daarnaast geven onderhoudspartners aan dat zij steeds vaker te maken krijgen met complexe bewonerssituaties, zoals overlast of agressie. Zij waarderen het wanneer Woonstichting Langedijk verwachtingen helder afstemt en, binnen de kaders van privacywetgeving, relevante informatie deelt om het werk veilig en zorgvuldig te kunnen uitvoeren. De inzet van een wooncoach en wijkbeheerder wordt hierbij als ondersteunend ervaren.

Tot slot merken partners op dat de samenwerking met de gemeente Dijk en Waard over het algemeen goed verloopt. De gemeente toont eigenaarschap en denkt actief mee in de planvorming en uitvoering van projecten. Deze constructieve samenwerking draagt bij aan

het realiseren van gezamenlijke ambities op het gebied van woningbouw, duurzaamheid en leefbaarheid. De voorgenomen fusie kan de corporatie meer slagkracht geven.

Oordeel van de commissie

De visitatiecommissie waardeert de maatschappelijke verankering van Woonstichting Langedijk met **'Uitstekend'**. Om volledig uit te blinken is eigen beheer van klant data een aandachtspunt. De commissie beoordeelt de maatschappelijke positionering van de corporatie als betrokken, lokaal geworteld en samenwerkingsgericht. Woonstichting Langedijk toont zich zichtbaar in haar werkgebied en werkt op structurele wijze samen met huurders, de gemeente Dijk en Waard en maatschappelijke organisaties. De corporatie beschikt over een stevig netwerk en weet beleidsdoelen te verbinden met de uitvoering.

De samenwerking met de gemeente is verankerd in prestatieafspraken die in gezamenlijkheid met huurdersorganisaties en andere partners tot stand zijn gekomen. Ook in gebiedsgerichte trajecten, zoals in de Rivierenwijk, is Woonstichting Langedijk een actieve en gewaardeerde partner. De korte lijnen, kleinschaligheid en benaderbaarheid van de organisatie worden breed gewaardeerd. Tegelijkertijd is de effectiviteit van samenwerking mede afhankelijk van heldere afspraken, goede afstemming en gedeeld eigenaarschap, zowel binnen de organisatie als met externe partners.

De commissie ziet in de huidige werkwijze veel potentie, maar constateert ook dat er kansen liggen om de rol van Woonstichting Langedijk verder te versterken. Dat geldt met name voor de borging van de menselijke maat bij groei van de organisatie, de vertaling van strategische ambities naar het dagelijks handelen in de wijk, en het versterken van de interne samenhang en het klant contactcentrum (KCC). De organisatie toont lerend vermogen en investeert in relaties, maar zal expliciet aandacht moeten blijven besteden aan het behouden van nabijheid en herkenbaarheid voor bewoners.

De maatschappelijke en ruimtelijke opgaven in het werkgebied nemen toe in omvang en complexiteit. Dit vraagt om een gezamenlijke langetermijnagenda met gemeenten, huurders en maatschappelijke partners, waarin samenwerking, vertrouwen en gelijkwaardigheid centraal staan. De commissie moedigt Woonstichting Langedijk aan om deze koers vast te houden en verder te versterken. Met onderhoudspartners bestaan lange relaties. Daarom is het goed dat er jaarlijks een marktconformiteitstoets uitvoert wordt, maar is het goed om te realiseren dat tegelijkertijd ook veel belangrijke data bij deze partners zelf is vastgelegd. Met de ontwikkelingen rondom de voorgenomen fusie is het tijdig en volledig te informeren van deze ketenpartners van belang.

Aanbevelingen

De commissie ziet al met al een corporatie die zich sterk bewust is van haar maatschappelijke rol en die op meerdere terreinen initiatieven ontplooit om hier concreet invulling aan te geven.

De commissie waardeert de sterke lokale verankering van Woonstichting Langedijk en de constructieve samenwerking met huurders, gemeente, zorg- en welzijnspartners en vastgoedpartijen. De korte lijnen, persoonlijke benadering en het sociale karakter van de organisatie worden breed gewaardeerd. Ook de inzet op bewonersparticipatie, community building en maatwerk in de wijk getuigt van betrokkenheid en vakmanschap.

Tegelijkertijd vraagt de toenemende complexiteit van de opgaven, in combinatie met personele kwetsbaarheid en mogelijke schaalvergroting, om versterking van interne borging en continuïteit. De commissie onderstreept het belang van duidelijke procesafspraken, herkenbare aanspreekpunten en het vasthouden van de menselijke maat, ook bij groei of voorgenomen fusie.

Nu de basis voor samenwerking stevig is gelegd, is het volgens de commissie logisch en wenselijk dat Woonstichting Langedijk investeert in het verder borgen van kennis, werkwijzen en relaties. Dit draagt bij aan duurzame samenwerking, versterkt het vertrouwen van partners en zorgt ervoor dat bewoners ook in de toekomst kunnen rekenen op een toegankelijke, betrouwbare en betrokken corporatie.

De visitatiecommissie wil de volgende aanbevelingen meegeven:

- Versterk de interne samenhang en borging van werkwijzen zowel digitaal als procesmatig, zodoende dat de samenwerking toekomstbestendig wordt.
- Behoud en versterk het laagdrempelige contact en de deskundigheid die, in samenwerking met de ketenpartners, in vele jaren is opgebouwd. Dit is van belang voor huurders en samenwerkingspartners.
- Probeer de beschikbare data van de lange termijn ketenpartners te vergaren en in eigen beheer vast te leggen. Op die manier kan deze historie ook de basis zijn is voor interne doorontwikkeling met een klant contactcentrum (KCC).





De besturing van Woonstichting Langedijk

Het visitatieveld Besturing richt zich op het proces van strategievorming en sturing op prestaties. De visitatiecommissie kijkt daarbij naar de kwaliteit van dat proces en of dit de goede mix van robuustheid en adaptiviteit heeft.

In de afgelopen vier jaar heeft Woonstichting Langedijk haar strategische koers verder geconcretiseerd en verankerd in de organisatie. De corporatie werkt op basis van het koersplan 'Richting 2025', waarin betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid centraal staan, met nadrukkelijke aandacht voor samenwerking met huurders, gemeenten en maatschappelijke partners. Binnen deze koers zet Woonstichting Langedijk in op het realiseren van extra sociale huurwoningen, het investeren in de kwaliteit van wijken en buurten, en het versterken van de interne organisatie. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in verduurzaming, bewonersparticipatie en wijkgericht werken, zodat de organisatie effectief kan inspelen op de maatschappelijke opgaven in haar werkgebied.

Bestuur en management

In deze periode was er continuïteit van het bestuur onder leiding van de directeur-bestuurder, die sinds 2015 in functie is. De bestuurder wordt ondersteund door een compact en multidisciplinair managementteam (MT), ook wel aangeduid als de "Tafel van Tim". Dit team bestaat uit de managers Wonen, Financiën en Vastgoed.

De directeur is voorzitter van het MT en streeft naar consensus, maar neemt zelfstandig besluiten. De adviezen van het MT worden meegenomen in besluitvorming richting de Raad van Commissarissen (RvC), waarbij MT-leden ook deelnemen aan RvC-vergaderingen bij belangrijke onderwerpen.

De organisatie kenmerkt zich door korte lijnen, een informele cultuur en een hoge mate van betrokkenheid. Deze structuur maakt het mogelijk om snel te schakelen en flexibel in te spelen op maatschappelijke opgaven, maar vraagt ook veel van de medewerkers,

Tegelijkertijd is er in de afgelopen jaren gewerkt aan verdere professionalisering van het MT. Er is geïnvesteerd in teamontwikkeling, strategische afstemming en het versterken van de integraliteit in de aansturing. De benoeming van een externe controller in 2023 heeft

bijgedragen aan het versterken van de planning & control-cyclus en het risicobewustzijn binnen het MT. De huurdersraad geeft aan de transparantie en openheid van de directeur te waarderen, zo ook bij de voorgenomen fusie waarbij zelfs expliciet gedeeld is dat de directeur geen persoonlijk belang bij de voorgenomen fusie heeft.

Ervaringen medewerkers

De organisatie is klein en wendbaar, maar kent ook kwetsbaarheden. In 2022 werd ervaren dat het lastig was om vacatures snel in te vullen, wat druk zette op de organisatie. In reactie daarop is in 2023 een strategische personeelsplanning (SPP) opgesteld. Hierin zijn de gewenste competenties in kaart gebracht en zijn individuele en teamanalyses uitgevoerd om talenten en ontwikkelpunten te identificeren. De organisatie investeert actief in persoonlijke ontwikkeling, teamvorming en het versterken van de interne samenhang en heeft een hoop talentvolle ervaren medewerkers in dienst.

Daarnaast is er aandacht voor integriteit en risicobewustzijn. In 2023 zijn trainingen gevolgd op het gebied van fraudeherkenning en is het bewustzijn hierover organisatie breed versterkt. De kernwaarden van de organisatie (empathie, pro activiteit, reflectie en werken van buiten naar binnen) zijn leidend in de cultuurontwikkeling en worden actief uitgedragen in het dagelijks werk.

Toezicht en reflectie

De Raad van Commissarissen vervult haar toezichthoudende rol actief en professioneel. In 2023 vond een zelfevaluatie plaats onder externe begeleiding, waarbij onder meer is stilgestaan bij de vergaderstructuur, het kritisch vermogen van de RvC, de samenwerking met het bestuur en het benutten van elkaars kwaliteiten. De remuneratiecommissie voerde gesprekken met het MT, de ondernemingsraad en huurders ter voorbereiding op het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder.

De auditcommissie kwam vier keer bijeen en besprak onderwerpen als investeringskaders, financiële sturing, risicobeheersing en treasury. De samenwerking tussen RvC en bestuur wordt als constructief en transparant ervaren, met aandacht voor zowel strategische koers als operationele risico's.

Met de voorgenomen fusie is het nog onduidelijkheid hoe de samenstelling van de Raad van Commissarissen eruit komt te zien.

Oordeel van de commissie

De commissie constateert dat het bestuur van Woonstichting Langedijk goed zicht heeft op wat er speelt binnen de organisatie. Er is een duidelijke koers, met aandacht voor maatschappelijke opgaven en een sterke verbinding met de praktijk. De organisatie wordt gekenmerkt door korte lijnen, betrokken medewerkers en een informele cultuur waarin veel mogelijk is. Tegelijkertijd groeit het besef dat met de omvang van de ontwikkelportefeuille verdere professionalisering en borging nodig zijn om de organisatie toekomstbestendig te maken.

De commissie ziet dat het managementteam zich inzet om strategie en uitvoering beter met elkaar te verbinden. Er is sprake van een lerende houding en een toenemende focus op integraliteit en samenwerking. Tegelijkertijd vraagt de veelheid aan opgaven om meer focus en prioritering met aandacht voor een duurzaam prestatieproces en solidariteit in de gehele sector. De medewerkers van Woonstichting Langedijk zijn ambitieus en betrokken, en met de huidige inrichting van de brede functies op veel verschillende fronten tegelijkertijd aan het schakelen.

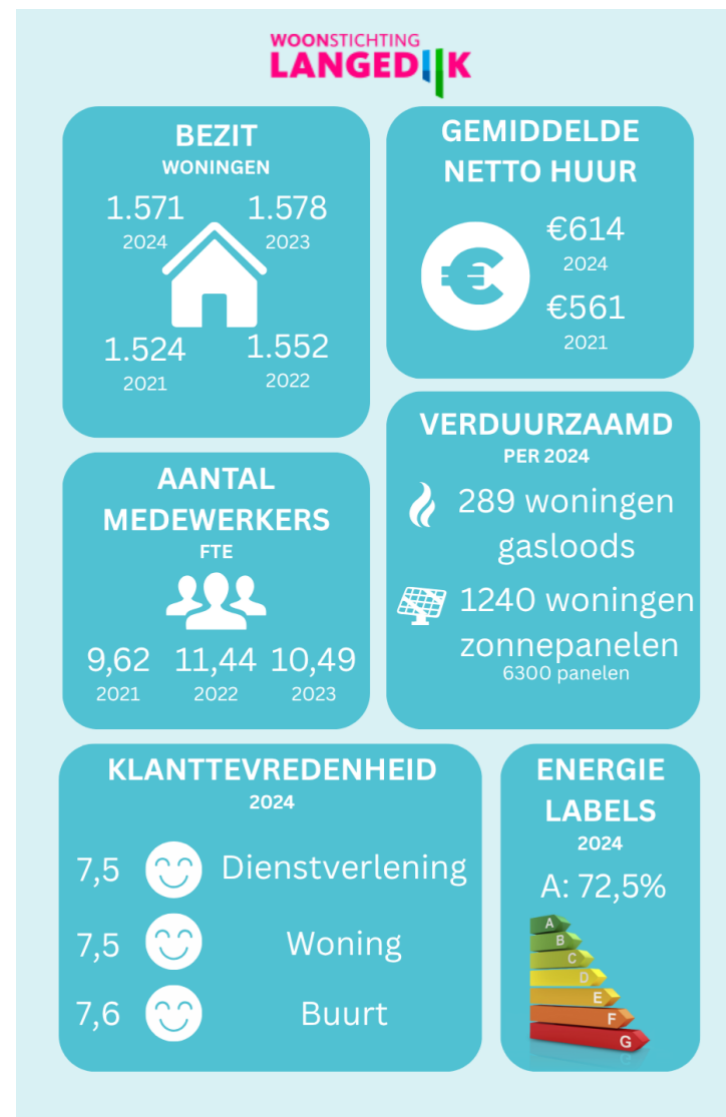
De organisatie beschikt over veel betrokkenheid en vakmanschap, maar deze kracht komt pas echt tot zijn recht wanneer er meer (governance) structuur, kennisborging en leiderschapsontwikkeling wordt aangebracht. De commissie ziet kansen om de interne samenhang te versterken, processen beter vast te leggen en eigenaarschap op alle niveaus te stimuleren. Dit draagt bij aan continuïteit, wendbaarheid en werkplezier, ook bij groei of voorgenomen fusie.

Aanbevelingen

Nu de fusie met Woonwaard een feit is, adviseert de commissie de volgende aanbevelingen in het bijzonder in overweging te nemen:

- Let op een governance structuur die recht doet aan de hoge mate van betrokkenheid en vakmanschap van Woonstichting Langedijk. Faciliteer waar nodig en bouw verder aan een toekomst bestendige verslaglegging om na de fusie zaken over te dragen of door te (blijven) ontwikkelen.
- Heb oog voor de brede (niet verkokerde) functies die typerend zijn voor Woonstichting Langedijk. De vaardigheden die daarbij horen zijn niet gemakkelijk in een functieomschrijving te formuleren. Blijf daar bewust van nu en in de toekomst.

- Nu de organisatie volop in beweging is, zijn de talentvolle ervaren medewerkers ook opzoek naar een perspectief. Het is van belang dat deze medewerkers op het juiste moment op de juiste plek ingezet worden.



Maatschappelijke capaciteit



Maatschappelijke capaciteit

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit onderzoekt de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Het gaat over de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel financieel als de manier waarop de organisatie zelf klaar is voor het uitvoeren van de opgaven.

Organisatorische capaciteit

De afgelopen jaren heeft Woonstichting Langedijk actief gewerkt aan het versterken van haar organisatorische capaciteit om beter te kunnen inspelen op maatschappelijke opgaven zoals woningbouw, verduurzaming en wijkgericht werken. De organisatie is kleinschalig en wendbaar, maar heeft ook ervaren dat deze schaal kwetsbaarheden met zich meebrengt. In 2023 is daarom een strategische toekomstoriëntatie afgerond en vertaald in een Strategische Personeelsplanning (SPP) voor de komende vier jaar. Hiermee is inzicht verkregen in de benodigde personele inzet en ontwikkelrichtingen om de opgaven van de komende jaren te kunnen realiseren.

Op het gebied van HRM is geïnvesteerd in teamontwikkeling, talentanalyses en het versterken van competenties op individueel en organisatieniveau. Er is budget en aandacht voor persoonlijke ontwikkeling, werkplezier en vitaliteit. Het ziekteverzuim is in 2023 aanzienlijk gedaald ten opzichte van het jaar ervoor, wat duidt op een positieve ontwikkeling in de inzetbaarheid van medewerkers.

Daarnaast zijn werkprocessen en interne communicatie verbeterd. Er is gewerkt aan het formaliseren van afspraken, het versterken van samenwerking tussen afdelingen en het verbeteren van overdrachtsmomenten. De inzet van externe ondersteuning op onderdelen van de bedrijfsvoering draagt bij aan het opvangen van pieken en het waarborgen van continuïteit.

De commissie ziet dat Woonstichting Langedijk beschikt over een betrokken en deskundig team, en dat er stappen zijn gezet in professionalisering en structuur. Tegelijkertijd vraagt de toenemende complexiteit van de opgaven om verdere versterking van de interne organisatie, met aandacht voor borging, leiderschap en het behoud van mensen.

Financiële capaciteit

Woonstichting Langedijk is een financieel gezonde woningcorporatie met voldoende ruimte om haar maatschappelijke opgaven uit te voeren. De corporatie beschikt over een solide financiële basis, waarbij de solvabiliteit in alle scenario's boven de norm van 15% blijft. Tegelijkertijd staat de financiële ruimte onder druk door stijgende rente, inflatie en bouwkosten, wat directe gevolgen heeft voor het tempo waarin de woningvoorraad kan groeien. De commissie ziet dat Woonstichting Langedijk zich hiervan bewust is en hierop anticipeert met scenarioanalyses en een realistische meerjarenbegroting.

De corporatie werkt met een begrotingscyclus waarin jaarlijks meerdere scenario's worden doorgerekend. Daarbij wordt gestuurd op een balans tussen ambitie en haalbaarheid, met aandacht voor risico's en sturingsmogelijkheden. De investeringsruimte wordt zorgvuldig afgewogen tegen de noodzaak om de betaalbaarheid voor huurders te waarborgen en de liquiditeitspositie gezond te houden.

Een belangrijk uitgangspunt in het financiële beleid is het gematigd houden van huurverhogingen. Dit beperkt de ruimte om investeringen volledig uit huuropbrengsten te dekken, waardoor scherpe keuzes en prioritering noodzakelijk zijn. De commissie ziet dat Woonstichting Langedijk hierin verantwoordelijkheid neemt en samen met gemeenten en partners zoekt naar de inzet van middelen met het grootste maatschappelijke effect.

Oordeel van de commissie

Organisatorische capaciteit

De commissie ziet dat Woonstichting Langedijk de afgelopen jaren belangrijke stappen heeft gezet in de verdere ontwikkeling en professionalisering van de organisatie. De kleinschalige structuur maakt snelle besluitvorming en nauwe samenwerking mogelijk, maar brengt ook kwetsbaarheden met zich mee. In 2023 is daarom een strategische toekomstoriëntatie afgerond en vertaald in een Strategische Personeelsplanning (SPP), met de benodigde personele inzet en ontwikkelrichtingen voor de komende jaren.

De organisatie heeft geïnvesteerd in teamontwikkeling, talentanalyses en het versterken van competenties. Er is aandacht voor werkplezier, vitaliteit en duurzame inzetbaarheid. Het ziekteverzuim is gedaald, maar de werkdruk blijft voelbaar, mede doordat de organisatie, vanuit maatschappelijke betrokkenheid, soms extra taken op zich neemt die buiten de kerntaak vallen. De commissie ziet dat de balans tussen ambitie en beschikbare

capaciteit kwetsbaar blijft en dat verdere versterking van structuur, kennisborging en interne samenwerking nodig is om de groeiende opgaven het hoofd te bieden.

De inzet van de wooncoach en wijkbeheerder draagt bij aan zichtbaarheid in de wijk, maar de toenemende complexiteit van bewonerssituaties vraagt om verdere ondersteuning en heldere taakverdeling. De commissie benadrukt dat het versterken van de organisatorische capaciteit en het slim verdelen van taken en middelen cruciaal is om de maatschappelijke opgaven duurzaam te kunnen blijven uitvoeren. Met het wisselend beleid uit Den Haag blijft het van belang in verbinding te blijven met de sector.

Financiële capaciteit

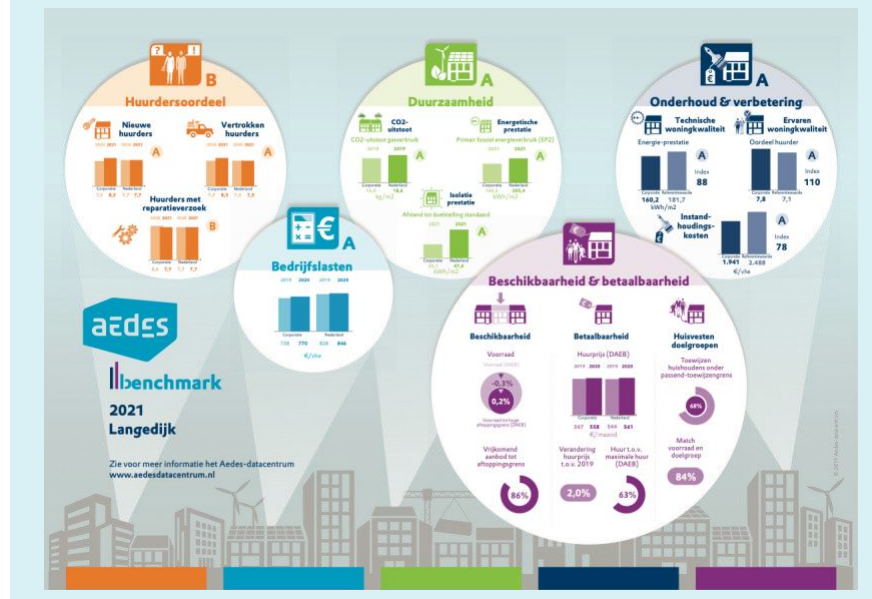
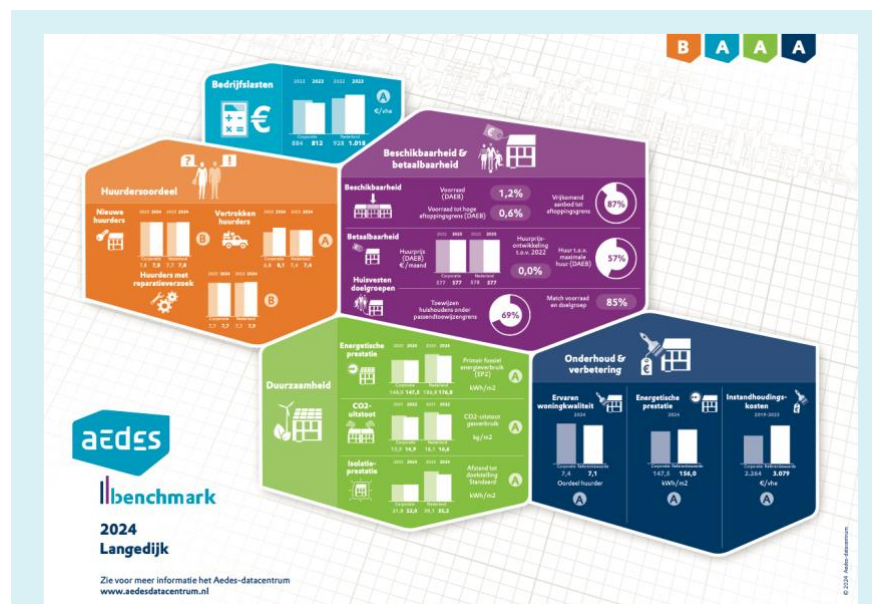
De commissie oordeelt dat Woonstichting Langedijk haar financiële middelen bewust en zorgvuldig inzet om maatschappelijke meerwaarde te creëren. De corporatie beschikt over een gezonde financiële basis, met een solvabiliteit die in alle scenario's boven de norm blijft. Tegelijkertijd staat de financiële ruimte onder druk door stijgende rente, inflatie en bouwkosten. Dit vraagt om scherp financieel stuurwerk en realistische keuzes.

De commissie ziet dat Woonstichting Langedijk werkt met scenarioanalyses en een meerjarenbegroting waarin risico's en sturingsmogelijkheden zijn meegenomen. Er wordt gestuurd op een balans tussen investeringsambities en het waarborgen van betaalbaarheid voor huurders. Huurverhogingen worden gematigd gehouden, wat de ruimte voor investeringen beperkt. Dit vraagt om scherpe prioritering en nauwe afstemming met gemeenten en partners om beschikbare middelen zo effectief mogelijk in te zetten.

Aanbevelingen

De visitatiecommissie ziet ruimte voor ontwikkeling ten aanzien van de maatschappelijke capaciteit:

- Zorg voor blijvend organisatorisch evenwicht tussen ambitie en haalbaarheid. De fusie kan schaalvoordeel en versterking van capaciteit bieden, maar het blijft essentieel dat de organisatie kritisch en realistisch blijft kijken naar wat mogelijk is binnen de nieuwe context.
- Blijf als nieuwe eenheid veerkrachtig en flexibel om de politieke afhankelijkheid en haar effecten op de opgaven op te kunnen vangen. Denk hierbij aan financiële impact, maar ook aan wet- en regelgeving zoals bij het toewijzingsbeleid.
- Blijf ook na de fusie actief de samenwerking opzoeken nu de vele uitdagingen en grillen van de sector directe impact hebben op de organisatie én medewerkers.





1. Inleiding

Woonstichting Langedijk (WSL) dankt de visitatiecommissie van Procorp voor het zorgvuldig uitgevoerde onderzoek en het waardevolle rapport. De visitatie heeft samen opgelopen met het onderzoek naar een fusie met Woonwaard (WW). We hebben daarom ook de visitaties bij WSL en WW parallel laten lopen. De visitatie biedt ons een moment van reflectie op de afgelopen periode (2021–2024) en helpt ons richting te geven aan de toekomst — een toekomst waarin wij samen met Woonwaard verdergaan als één organisatie.

WSL herkent zich in het rapport van de visitatiecommissie. De commissie schetst een evenwichtig beeld van onze maatschappelijke prestaties, de sterke lokale verankering en de betrokkenheid van onze medewerkers. Tegelijkertijd worden terechte aandachtspunten benoemd die aansluiten bij onze eigen ontwikkelagenda, met name ten aanzien van organisatiekracht, datagedreven werken en borging van onze identiteit in de fusie. Het zijn ook die punten, die ons hebben doen besluiten een fusie met WW aan te gaan.

2. Waardering voor de bevindingen

Wij zijn trots dat de commissie onze maatschappelijke waarde als *goed* en de maatschappelijke verankering als *uitstekend* heeft beoordeeld. Dat bevestigt dat WSL de afgelopen jaren, ondanks beperkte schaal, effectief heeft bijgedragen aan goed en betaalbaar wonen in Dijk en Waard. Wij herkennen de complimenten voor onze mensgerichte aanpak, de inzet op verduurzaming, de betrokkenheid bij bewoners en de samenwerking met onze partners in de wijken en buurten.

De constatering dat WSL de kracht van kleinschaligheid weet te benutten, zien wij als een belangrijke erkenning. De menselijke maat — dichtbij huurders, zichtbaar in de wijk — vormt het hart van ons werk. Het is ook precies die kwaliteit die wij willen inbrengen in de nieuwe fusiecorporatie.

3. Reflectie op de aanbevelingen

De commissie benoemt verschillende aandachtspunten die wij omarmen en vertalen naar concrete acties:

- **Behoud van nabijheid en identiteit:**

In het fusietraject met Woonwaard is nadrukkelijk vastgelegd dat de kracht van WSL — de persoonlijke benadering en lokale herkenbaarheid — behouden blijft binnen de nieuwe organisatie. Goed voorbeeld is dat het kantoor in Noord-Scharwoude als wijkkantoor behouden blijft. Uitdaging is om de komende jaren de functie verder te versterken in samenspraak met onze partners en bewoners.

- **Versterking van organisatiekracht:**

Wij onderschrijven de aanbeveling om de interne samenhang te vergroten en onze medewerkers gericht te positioneren in de nieuwe structuur. De fusie biedt hiervoor juist kansen: binnen de verschillende domeinen van de toekomstige organisatie is ruimte voor specialisatie én kennisdeling. Onze medewerkers krijgen veelal een nieuwe rol binnen de organisatie. We zorgen voor een goede begeleiding in de nieuwe rol en borgen dat er een goede kennisoverdracht vanuit WSL naar de organisatie van WW.

- **Datagedreven werken en leren:**

De commissie wijst op het belang van eigenaarschap over data en kennis uit het contact met bewoners. Dit is een speerpunt binnen het nieuwe domein *Wonen & Wijken* van de fusiecorporatie. Door data, klantonderzoek en signalen uit de wijk beter te verbinden, kunnen we onze dienstverlening en maatschappelijke impact verder versterken.

- **Ambitie en haalbaarheid in balans:**

De aandacht voor balans tussen ambitie en uitvoeringskracht nemen we ter harte. Binnen de fusie wordt de bestuurlijke en financiële continuïteit versterkt, waardoor we beter kunnen inspelen op maatschappelijke opgaven, zonder de menselijke maat te verliezen.

4. Verankering in de fusieagenda

De visitatie bevestigt dat WSL de juiste koers vaart richting de fusie. Veel van de aanbevelingen sluiten direct aan op de uitgangspunten van de nieuwe organisatie:

- **“Voor iedereen een thuis”** is en blijft de leidende ambitie.
- **Gebiedsgericht werken** en **zichtbaarheid in de wijk** worden verder uitgebouwd.
- **Samenwerking met huurders, zorg en gemeente** blijft daarbij centraal staan.
- **Verduurzaming en betaalbaarheid** vormen structurele pijlers van het beleid.
- **Nieuwbouw van sociale huurwoningen** die positief bijdragen aan het versterken van mensen en de veerkracht van de buurt

De fusie met Woonwaard stelt ons in staat om de maatschappelijke opgaven voortvarend aan te pakken: het versnellen van nieuwbouw, het vergroten van de slagkracht bij verduurzaming en het versterken van de sociale infrastructuur in Dijk en Waard.

5. Slotbeschouwing

Wij zien de maatschappelijke visitatie als een waardevol leerinstrument. De bevindingen en aanbevelingen vormen een stevige basis voor de nieuwe fusiecorporatie. Woonstichting Langedijk kijkt met trots terug op haar prestaties en met vertrouwen vooruit naar de toekomst. Wij danken alle huurders, medewerkers, de Huurdersraad, de gemeente Dijk en Waard, Woonwaard en de visitatiecommissie voor hun betrokkenheid en samenwerking.

Tim van Ruiten, directeur-bestuurder
14 november 2025



Bijlagen

Deelnemers visitatie

Interviews

- Gemeente Dijk en Waard
- Zorg- en welzijnspartners
 - Esdégé-Reigersdaal
 - Philadelphia
- Vastgoedpartners
 - De Toekomst Service
 - Van Wijnen
 - Duteco
- Huurdersraad
- Medewerkers en OR Woonstichting Langedijk
- Managementteam en concern controller Woonstichting Langedijk
- Raad van Commissarissen Woonstichting Langedijk
- Bestuurder Woonstichting Langedijk

Kwestival

- Gemeente Dijk en Waard
- Gemeente Alkmaar
- Zorg- en welzijnspartners
 - MET Dijk en Waard
 - Wonen plus welzijn
- Huurdersbelangenvereniging Woonwaard (HBV)
- Medewerkers Woonwaard
- Medewerkers Woonstichting Langedijk
- Huurdersraad Woonstichting Langedijk
- Raad van Commissarissen Woonwaard
- Raad van Commissarissen Woonstichting Langedijk
- Bestuurders Woonwaard
- Bestuurder Woonstichting Langedijk