



Thuis in de toekomst

Ondernemingsplan

2025 - 2030





Inhoud

Waar staan we voor	5
Thema's	6
Woningaanbod en groei	6
Zorgzaam en leefbaar wonen.....	7
Meer woningen.....	8
Betaalbaarheid en toegankelijkheid	10
Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.....	12
Klantgerichtheid en integrale aanpak	14
Goed werkgeverschap	15
Verantwoording.....	16



Onze woningen zijn
meer dan alleen
fysieke ruimtes. Het
zijn plekken waar
mensen zich thuis
voelen en zich kunnen
ontwikkelen.

Waar staan we voor?

Wij zorgen voor betaalbare, fijne woningen en de juiste ondersteuning, zodat iedereen zich thuis voelt en kan groeien in een verbonden gemeenschap.

Missie

Het is onze missie om te zorgen voor betaalbare woningen en de juiste ondersteuning daarbij. Zodat iedereen gelijke kans heeft om zich te kunnen ontwikkelen in een verbonden gemeenschap.

Betaalbare woningen en de juiste ondersteuning zijn essentieel om iedereen een gelijke kans te geven om zich te kunnen ontwikkelen. Onze woningen zijn daarom meer dan fysieke ruimtes. Het zijn plekken waar mensen zich thuis voelen en zich kunnen ontwikkelen.

Visie

Wij geloven dat goede woningen en welzijnswerk met elkaar verbonden zijn. En dat beide bijdragen aan een gelukkig leven in een inclusieve samenleving.

Voor Enkhuizen

Wij zien een toekomst voor Enkhuizen waarin wonen en welzijn met elkaar verbonden zijn. Als unieke samenwerkingsorganisatie die zowel huisvesting als welzijnsdiensten aanbiedt, streven wij naar een samenleving waarin iedereen, ongeacht achtergrond of omstandigheden, toegang heeft tot een veilige, betaalbare en duurzame woning. We geloven dat een goede woning de basis vormt voor een gezond en gelukkig leven, en dat welzijnswerk een essentiële bijdrage levert om mensen te ondersteunen bij het creëren van stabiele en veerkrachtige gemeenschappen.

Wij creëren en onderhouden wijken waar bewoners niet alleen prettig kunnen wonen, maar ook kunnen groeien, sociale verbindingen kunnen aangaan en toegang hebben tot de zorg en ondersteuning die ze nodig hebben.

De uitdaging is groot. Door de woningnood moeten er veel woningen worden gebouwd. Een belangrijk onderdeel van deze uitdaging is dat er behoefte is aan woningen voor alle doelgroepen. Welwonen bouwt daarom voor iedereen die niet zelf in woonruimte kan voorzien.

Door deze visie te realiseren, dragen we bij aan een inclusieve samenleving waarin iedereen gelijke kansen heeft om zich te ontplooien, met aandacht voor zowel individuele behoeften als het collectieve welzijn van onze gemeenschappen.

De doelstellingen voor de komende vijf jaar zijn verdeeld in zes thema's, die alle raken aan de opgave die er ligt en bijdragen aan de missie.



Woningaanbod en groei

Er is een woningtekort in Nederland. Ook in Enkhuizen is een dringende vraag naar nieuwe woonruimtes. In 2024 is een nieuw woonprogramma opgesteld door de gemeente Enkhuizen. Er ligt een opgave om 1.200 nieuwe woningen te realiseren in Enkhuizen, waaronder minimaal 360 sociale huurwoningen.

We zien een sterke groei van eenpersoons-huishoudens. Vanaf 2045 zal iets meer dan de helft van de huishoudens bestaan uit mensen die zonder partner wonen, al dan niet met inwonende kinderen. We willen dan ook een divers aanbod realiseren dat aansluit op de vraag.

We willen jongeren een betere kans geven om een volgende stap in hun ontwikkeling te zetten, door meer mogelijkheden te creëren om zelfstandig te gaan wonen. Daarnaast zal in de realisatie van nieuwe woningen ook een sterke focus liggen op het sterk groeiend aantal ouderen. Daarmee zal ook de doorstroming bevorderd worden.

Thuis voor iedereen, ook voor zorgbehoevenden

Het aantal ouderen neemt in Nederland snel toe. In Enkhuizen is deze vergrijzing zelfs nog sterker. Het rijk¹ prognosticeert dat er in Enkhuizen meer woningen voor zorgbehoevenden en ouderen gerealiseerd moeten worden.

In regionaal verband is geconstateerd dat voor ouderen behoefte is aan verschillende woonconcepten. Deze zijn als volgt verdeeld:

- 105 zorgwoningen (zorggeschikte woningen met een plattegrond die geschikt is voor het verlenen van zorg);
- 195 woningen in een geclusterde vorm met bijvoorbeeld een ruimte voor ontmoeting;
- 260 nultredenwoningen, toegankelijk voor huurders die afhankelijk zijn van een rollator.



Zorgzaam en leefbaar wonen

Vanuit onze visie geloven wij dat goed wonen en welzijn een unieke combinatie is en samen kunnen zorgen voor een gezond en gelukkig leven in een inclusieve samenleving. De leefbaarheid in een wijk vormt hier een groot onderdeel van. Uit onderzoek² blijkt dat de leefbaarheid in wijken met veel sociale huurwoningen beter kan.

Welwonen gaat hierop inzetten door per wijk te onderzoeken wat er speelt, wat resulteert in wijkgericht maatwerk.

Welwonen zet de komende jaren in ieder geval in op het volgende:

- goede samenwerking met huurders, gemeente en instanties om de leefbaarheid zoveel mogelijk te bevorderen;
- extra inzet op het bestrijden van woonfraude (onderhuur, het produceren en/of handelen in verdovende middelen en ondermijning);
- extra inzet op zware casussen zoals overlastgevende zorgmijders.

Creëren van maatschappelijke meerwaarde

Wat Welwonen uniek maakt is de combinatie van wonen en welzijn. We staan midden in de wijken waarbij een goede woning en welzijn onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn om bij te dragen aan een fijne leefomgeving. Dit doen we ook door in de komende jaren te ontwikkelen voor verschillende doelgroepen en de samenwerking te versterken met onze partners in het maatschappelijk middenveld. We blijven duurzame woonconcepten ontwikkelen om aan de vraag van onze (toekomstige) bewoners te voldoen. We laten ruimte voor maatschappelijke initiatieven die bijdragen aan sociale cohesie en verbondenheid. We bieden plekken voor ontmoeting en voor iedereen. Dit is buiten in een groene leefomgeving, bij geclusterde woningen voor doelgroepen of op locaties midden in de wijk waar activiteiten worden georganiseerd. Dit is de kracht die alleen in deze combinatie zo zal werken.



Meer woningen

De woningnood is hoog, het huidige woningtekort in Nederland wordt geschat op 451 duizend woningen³. Om aan de toenemende vraag te blijven voldoen moeten er zelfs 900 duizend woningen worden bijgebouwd⁴.

In heel Nederland zijn woondeals gesloten waarin wordt bepaald welke bouwopgave er per regio kan worden gedragen. Als alle projecten uit de woondeals worden gerealiseerd worden er in totaal 936.000 woningen gerealiseerd, en wordt de volledige opgave ingevuld. In de woondeal Noord-Holland-Noord⁵ is afgesproken om 40.000 woningen tot en met 2030 te realiseren.

Realisatie

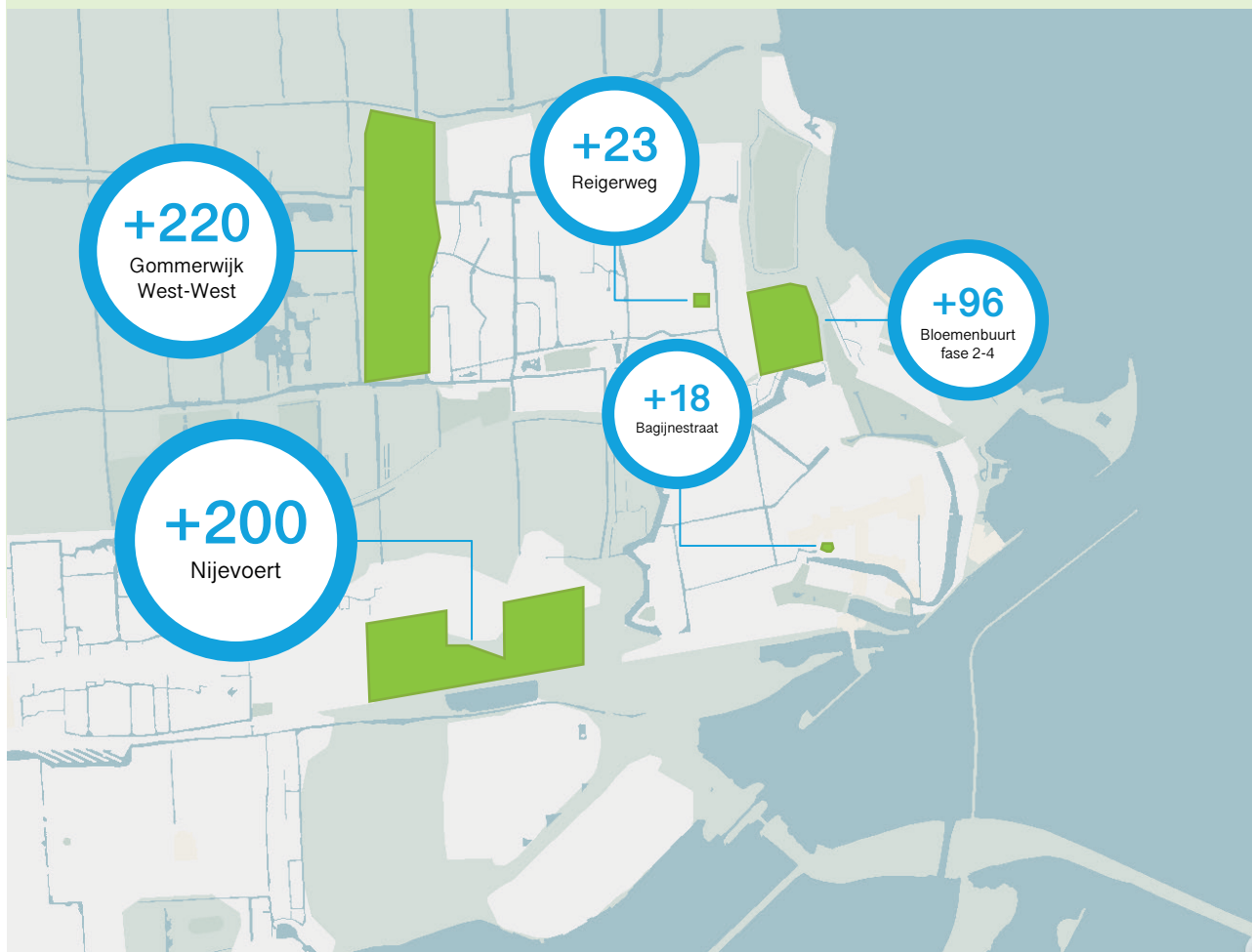
Plancapaciteit Enkhuizen

In Enkhuizen zijn twee grote uitleggebieden beschikbaar, een aantal inbreidingslocaties en een herstructureringslocatie. Deze bieden een mogelijkheid om maximaal 543 sociale huurwoningen toe te voegen tussen nu en 2030.

Met de uitleggebieden Gommerwijk West-West en Nijevoert kunnen we veel sociale huurwoningen in verschillende concepten toevoegen aan het bestaande aanbod. Met de gemeente is afgesproken dat van elke ontwikkeling 30% bestemd is voor sociale verhuur. In de planvorming van projecten wordt rekening gehouden met het realiseren van woningen voor zorgbehoevenden en ouderen, woningen voor kleine huishoudens en jonge gezinnen.

Plancapaciteit

aantal te realiseren sociale
huurwoningen tot 2030



De wijkvernieuwing van de Bloemenbuurt zal in de komende jaren verder worden gerealiseerd. Er worden nog 96 nieuwe woningen gebouwd waarbij we een divers aanbod voor verschillende huishoudens en levensfasen realiseren. De wijkvernieuwing draagt bij aan een veiligere en groenere leefomgeving, waarbij we rekening houden met ruimte voor ontmoeting en klimaatadaptatie.



Betaalbaarheid en toegankelijkheid

De betaalbaarheid van woningen staat onder druk. Woningen worden door verduurzaming en hoge WOZ-waardes steeds hoger gewaardeerd in het woningwaarderingssysteem.

Ook zijn de maximale huurprijzen voor huurtoeslaggerechtigden (de zogenaamde aftoppingsgrenzen) de afgelopen jaren bijna niet geïndexeerd. Dit resulteert erin dat steeds meer woningen zelfs bij een relatief lage streefhuur, te duur zijn voor woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

Welwonen streeft ernaar de huurprijs van 70% van de woningen passend te laten zijn voor huurtoeslaggerechtigden.

Door zorgvuldig te beoordelen welke woningen betaalbaar blijven voor huurtoeslag en welke niet, kan ook gestuurd worden op doorstroming. Een doordacht huurprijsbeleid is hiervoor essentieel. Door bijvoorbeeld passende huisvesting voor ouderen betaalbaar te houden, ontstaat doorstroming in de hele verhuisketen. Onze huurders krijgen daarmee meer mogelijkheden om de volgende stap in hun wooncarrière te zetten.





Duurzaamheid en toekomstbestendigheid

Onze blik is gericht op de route naar 2050: energieneutraal wonen. Voor de periode 2025-2030 zetten we in op het realiseren van de doelen uit de Nationale Prestatieafspraken uit 2023 tussen de Woonbond, het Rijk en de woningcorporaties. De aanpassingen aan en om de woningen die we nu doen dragen bij aan deze route naar 2050.

Ons woningbezit verduurzamen we met bewezen technieken. Onze basiskwaliteit is gericht op energiebesparing en het verminderen van CO₂-uitstoot. Isoleren vormt voor ons woningbezit het uitgangspunt. Daar waar het kan worden woningen verduurzaamd om volledige energieneutraliteit te behalen.

Waar mogelijk vervangen we gasgestookte cv-ketels door (hybride) warmtepompen. Met een stevige planmatige aanpak werken we hiermee aan de duurzaamheidsopgave die bij voorkeur ook een positief effect heeft op de woonlasten van huurders.

Welwonen onderzoekt met lokale partijen innovaties als een warmtenet en/of all-electric oplossingen. We realiseren bij voorkeur oplossingen die niet alleen bijdragen aan CO₂ neutraliteit, maar ook een positieve bijdrage leveren aan klimaatadaptatie op lange termijn.

We zoeken naar lange-termijnoplossingen voor klimaatadaptatie. Aanpassingen aan de bestaande woningen zijn robuust en toekomstbestendig. We kijken niet alleen naar de investeringen in technische oplossingen. We kijken ook naar oplossingen voor extreme weersomstandigheden zoals hittestress en wateroverlast. Zoals waterberging in de wijk, vergroening om meer schaduw te creëren en wadi's in de openbare ruimte. Hiermee wentelen wij onze verantwoordelijkheid niet af op toekomstige generaties en andere partijen of functies.



Bestaande woningen renoveren

We zetten door op de koers die we hebben ingezet. De woningen worden op straat-, wijk- en blokniveau toekomstklaar gemaakt. We voorzien bijvoorbeeld alle woningen die hiervoor geschikt zijn voor 2032 van zonnepanelen. Daarnaast pakken we bij mutatie de verduurzaming per woning aan.

Welwonen renoveert (waar nodig) het binnenpakket van woningen bij mutatie. Bij deze renovatie wordt de woning volledig gebruiksklaar gemaakt voor de toekomst. De technische voorzieningen worden waar nodig gemoderniseerd en de hele woning wordt schoon, heel en veilig gemaakt voor de volgende huurder.



Klantgerichtheid en integrale aanpak

De dienstverlening van Welwonen is de afgelopen jaren doorontwikkeld. Hogere klanttevredenheid, kwaliteit en continuïteit waren hierbij speerpunten. Met het behalen van het KWH-Huurlabel (een onafhankelijke kwaliteitsnorm in de corporatiesector) zijn een aantal doelen behaald. Voor de periode 2025-2030 blijven we hier onverminderd op inzetten.

Het online klantenportaal wordt verder doorontwikkeld met als doel huurders nog beter en sneller te helpen en zodat we ons service center gericht kunnen inzetten. Met het online klantenportaal zijn gegevens altijd beschikbaar. Of het nu gaat om de status van een reparatieverzoek of eerdere communicatie. Deze werkwijze sluit aan bij de groeiende digitalisering en klantbehoeften en wordt hiermee het voorkeurskanaal voor de huurder. Uiteraard blijft ons service center ook telefonisch bereikbaar, en blijft er een mogelijkheid om langs te komen op kantoor.

Samenwerken met andere corporaties in de regio

Corporaties hebben allemaal dezelfde opgave. Het is dus meer dan logisch dat er regionale afspraken worden gemaakt, maar ook dat er uitwisseling van kennis plaatsvindt tussen de corporaties. In de komende periode wordt onderzocht hoe we de samenwerking verder kunnen versterken.

Goed werkgeverschap

Welwonen wil een werkomgeving bieden waar medewerkers zich gehoord, gewaardeerd en gemotiveerd voelen. We hechten veel waarde aan hun ontwikkeling en bieden daarom diverse opleidingsmogelijkheden, van vakgerichte trainingen tot programma's voor persoonlijke groei en leiderschap. Zo kunnen medewerkers hun huidige rol optimaal vervullen en zich blijven ontwikkelen binnen onze organisatie.

We vinden het ook belangrijk dat medewerkers een goede werk-privébalans hebben. Met flexibele werktijden en de mogelijkheid tot thuiswerken kunnen ze hun werk afstemmen op hun persoonlijke situatie. Dit draagt bij aan hun welzijn en tevredenheid, wat uiteindelijk ook de kwaliteit van ons werk en onze service aan huurders ten goede komt.

We stimuleren een gezonde levensstijl en ondersteunen dat met onze vitaliteitsprogramma's. Daarnaast letten we op het fysieke welzijn door ergonomische

werkplekken en een prettige werkomgeving te bieden. Inclusiviteit en diversiteit zijn voor ons essentiële waarden. We geloven dat een diverse organisatie sterker is, omdat verschillende perspectieven en achtergronden zorgen voor betere beslissingen en innovatie. Daarom creëren we een werkomgeving waarin iedereen zich welkom en gewaardeerd voelt, ongeacht achtergrond, leeftijd of gender.

We betrekken onze medewerkers actief bij de organisatie. Door te luisteren naar hun ideeën en inbreng vergroten we hun betrokkenheid en zorgen we dat ze onderdeel zijn van onze missie om bij te dragen aan de woon- en leefkwaliteit van onze huurders. Tot slot hechten we ook veel waarde aan duurzame inzetbaarheid. Dit ondersteunen we met loopbaanbegeleiding, gezondheidschecks en de mogelijkheid om intern van functie te wisselen. Zo blijft onze organisatie vitaal en toekomstbestendig.





Verantwoording

Eind vorig jaar zijn de eerste voorbereidingen gestart voor het nieuwe ondernemingsplan. In het eerste kwartaal hebben we de stakeholders van Welwonen in kaart gebracht en hebben we de belangrijkste benaderd.

Deze stakeholders hebben aan de hand van een ambitieweb uitgesproken welke ambities voor Welwonen prioriteit moeten krijgen. In verschillende sessies met diverse stakeholders zijn de resultaten van het ambitieweb besproken en zijn dilemma's voorgelegd waar Welwonen mee te maken heeft. Zo waren er sessies met de RvC's van Wonen en Welzijn, de huurdersvertegenwoordiging en het voltallige college van B&W van Enkhuizen.

Ook is er gesproken met lokale aannemers en zijn medewerkers van de ambtelijke SED-organisatie uitgenodigd om hun visie te geven. Tevens hebben we onze medewerkers gevraagd hun visie te geven vanuit hun eigen werkveld. Op deze wijze hebben zij bijgedragen aan de strategische koers van Welwonen in de komende jaren.

¹ Programma wonen en zorg voor ouderen, Nationale Woon- en bouwagenda minister van VROM 2023

² <https://www.leefbaarometer.nl/>

³ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>

⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/volkshuisvesting/nieuwe-woningen>

⁵ https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_Wonen/Regionale_woonafspraken/Woningbouwafspraken_met_Rijk/Woondeal_Noord_Holland_Noord