

Waarom Welwonen méér doet dan stenen stapelen



Ondernemingsplan Thuis in de toekomst 2026-2030

Inhoud

A	Welkom bij Welwonen	3
B	Missie en Visie	4
C	Drie kernwaarden	5
D	Demografische trends	6
E	Koers op hoofdlijnen	7
1	Onze bewoners hebben een passende woning	8
2	Onze bewoners wonen in een leefbare en gemengde buurt waar ze trots op zijn	10
3	We bieden betaalbare woningen en streven naar een eerlijke verdeling	12
4	Onze woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig	14
5	Onze bewoners zijn tevreden met hun woning	16
6	Onze organisatie is vitaal en toekomstbestendig	18
7	Ondernemingsplan op één A4	20

A Welkom bij Welwonen

Met alleen stenen stapelen komen we er niet. We moeten bouwen aan buurten. Dat is mijn persoonlijke visie en een belangrijke reden dat ik werk bij Welwonen.

Ik ben blij met dit ondernemingsplan voor 2026-2030. In dit plan vind je onze visie op wonen en welzijn. Je vindt ook antwoord op belangrijke vragen. Vanuit welke waarden en overtuigingen handelen we? En welke concrete doelen hebben we voor ogen?

Deze tijd vraagt om een stevig houvast als organisatie. Er zijn vele wensen en eerlijk is eerlijk: het budget is beperkt. We hebben keuzes te maken. Dat doen we in dit ondernemingsplan vanuit een heldere visie.

Dit ondernemingsplan is samen met medewerkers en betrokkenen opgesteld. Ik ben blij met het resultaat. Mijn oproep: lees het, gebruik het en draag het uit.

Liselot Reversma
Algemeen directeur



B Missie en visie

Onze missie

Wij zien graag dat je een fijn thuis hebt. Dat je woont in een buurt waar je zelf aan bijdraagt en waar je trots op bent.

Wij zetten ons in voor veerkrachtige, leefbare en gemengde buurten. Wij willen gelijke kansen op een goed bestaan voor iedereen in deze buurten.

In onze buurten wonen bewoners van alle leeftijden, met verschillende leefstijlen en achtergronden. We bieden woningen uit de sociale huur, midden huur en vrije sector.

Met stenen stapelen, bouw je geen buurten. Daarom bieden wij waar nodig ondersteuning bij wonen en welzijn. Dit doen wij het liefst in de buurt en met de buurt.

Onze visie

Welwonen staat voor wonen én welzijn. Wij zijn er voor iedereen in Enkhuizen. Mensen met en zonder sociale huurwoning, mensen met en zonder behoefte aan sociale steun. Het maakt niet uit wat je leeftijd, achtergrond of situatie is.

Wij vinden dat alle mensen recht hebben op een dak boven hun hoofd. Iedereen heeft recht op een menswaardig bestaan.



C Drie kernwaarden

DICHTBIJ in Enkhuizen

We zijn dichtbij onze huurders en mensen die we ondersteunen, letterlijk én figuurlijk.

Letterlijk omdat we in Enkhuizen werken. Hier vind je onze welzijnslocaties, ons team Buurten, onze Buitendienst, onze collega's van Technische Zaken en Vastgoed, onze Klantenservice en Administratie.

Figuurlijk omdat we mentaal dichtbij zijn. We ondersteunen huurders en inwoners van Enkhuizen als ze vragen of problemen hebben. Dat doen we vanuit het welzijnswerk en het Team Buurten.

DUIDELIJK

We zijn duidelijk en respectvol naar inwoners van Enkhuizen. Wat mag je van ons verwachten? Waar ligt de grens van wat we kunnen doen? Welke afspraken maken we met elkaar? En houden we elkaar daar ook aan?

ONDERNEMEND in de manier van werken

We hebben een ondernemende manier van werken. Voor meer dan 90 procent kunnen we prima werken volgens de regels. Tegelijk is het soms goed om buiten de lijntjes te kleuren en initiatief nemen of een andere aanpak uit te proberen.

Dichtbij
Duidelijk
Ondernemend

D Demografische trends

Landelijke ontwikkeling: meer alleenstaanden

Vergrijzing neemt toe

De Nederlandse bevolking vergrijst. In 2035 is 25 tot 30 procent van de inwoners van Noord-Holland-Noord 65-plusser.¹ Deze groep mensen wordt aangemoedigd zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

Meer alleenstaanden

Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit sterk: rond 2035 bestaat 42 procent van alle huishoudens uit één persoon. Veel ouderen wonen alleen, na een scheiding of het overlijden van hun partner.²

Druk op sociale huurwoningen

Landelijk zien we dat het aantal alleenstaanden, gescheiden huishoudens en alleenstaande ouderen binnen de sociale huursector sterk groeit. De sociale huursector vangt steeds vaker inwoners op die te maken hebben met eenzaamheid, een beperkt netwerk of een laag inkomen.

Tekort aan woningen

Er zijn meer woningzoekenden dan beschikbare en passende woningen. In 2025 waren er landelijk 226.000 extra woningen nodig. Ook de komende jaren neemt de spanning op de woningmarkt toe.³

Regionale ontwikkeling: meer bouwen

Regionaal is er een sterke wens om meer woningen te bouwen. In de Woondeal regio Noord-Holland-Noord (2023) spraken betrokken partijen af dat van alle nieuwbouw minstens 30 procent sociale huurwoningen moet zijn. Tot 2030 hebben woningcorporaties de ambitie om 3.600 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen en 265 midden huurwoningen.⁴

Lokale ontwikkeling: meer appartementen

In Enkhuizen is vooral behoefte aan passende woningen voor ouderen vanaf 75 jaar. Tot 2035 zijn ongeveer 1.175 extra woningen nodig. Ouderen wonen liever in een appartement. Dit geldt steeds vaker ook voor jongeren en starters. In Enkhuizen zijn op dit moment meer woningen met een tuin dan appartementen.⁵

Positief over leefomgeving

Enkhuizen scoort een ruime voldoende op de Leefbarometer van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Enkhuizenaren zijn positiever dan de gemiddelde Nederlander over hun leefomgeving. Maar ze zijn minder dan gemiddeld tevreden over het aantal voorzieningen in hun buurt.⁶ Dat herkennen wij.

¹ Vergrijzing - PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2022–2050 | CBS.

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/51/prognose-huishoudensgroei-in-de-toekomst-vooral-door-meer-alleenstaanden>.

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

⁴ [https://www.noord-holland.nl/bestanden/pdf/Woondeal procent 20Regio procent 20Noord-Holland procent 20Noord procent 20DEF procent 20digitaal.pdf](https://www.noord-holland.nl/bestanden/pdf/Woondeal%20procent%20Noord-Holland%20procent%20Noord%20procent%20DEF%20procent%20digitaal.pdf) (tabel 2 – pagina 12).

⁵ Sweco, Woonprogramma Enkhuizen 2025-2029, pagina 8.

⁶ Leefbaarometer | Kaart ministerie Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties.

E Koers op hoofdlijnen

Voldoende woningen, fijne buurten

Welwonen wil komende jaren voldoende woningen bouwen. Daarbij richten we ons expliciet op het bouwen aan gemengde, leefbare en veerkrachtige buurten. Met alleen stenen stapelen maak je geen buurten.

Financieel gezond

Welwonen wil financieel gezond zijn en blijven. Het bouwen van buurten is kostbaar. Daarom letten we scherp op de uitgaven als het gaat om organisatie, onderhoud en woningverbetering. Uiteraard zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit. We gaan op zoek naar manieren om de huurlasten eerlijk te verdelen en de huurinkomsten te verhogen.

Klimaatmaatregelen

Welwonen wil financieel verstandig omgaan met klimaatmaatregelen. Alle woningen 100% gasloos? Dat kost veel geld. We gaan daarom deze ingrepen zoveel mogelijk uitsmeren in de tijd. Steeds stellen we de vraag: is dit financieel mogelijk?



1

Onze bewoners hebben een passende woning

Wat wil Welwonen?

Mix van woningen

Welwonen wil meer woningen bouwen in leefbare en gemengde buurten. Dat betekent dat we in alle buurten en de uitleggebieden streven naar een mix van sociale huurwoningen (liefst 30 procent), midden huur, vrije sectorhuur en vrije koopsector.

Voldoende appartementen

We willen voldoende appartementen bouwen voor ouderen, jongeren en starters. Veel ouderen wonen nu nog in een eengezinswoning. Als zij doorstromen naar een appartement, komt er beweging in de huizenmarkt. Zo komen eengezinswoningen vrij voor woningzoekenden.

Extra sociale huurwoningen

In 2030 moeten er 360 extra sociale huurwoningen zijn. Dat heeft Welwonen afgesproken met de gemeente Enkhuizen en de Huurdersadviesraad.⁷ Hoe ver zijn we? 216 nieuwbouwwoningen staan inmiddels op de planning. Dat betekent dat er nog 144 woningen bij moeten komen, door aankoop of nieuwbouw. Hiervoor is een portefeuillestrategie gemaakt.

Wat willen we in vier jaar bereiken?

- We zorgen voor een gevarieerd woningaanbod dat de kansen voor woningzoekenden vergroot.
- We hebben extra aandacht voor starters, jongeren en ouderen - met en zonder zorgvraag.
- We bouwen levensloopbestendige woningen en geclusterde woonvormen.
- We gaan nieuwe inwoners helpen, bijvoorbeeld met midden huur of sociale koop.
- We gaan onderzoeken hoe we de woningvoorraad beter en sneller kunnen benutten.

⁷ Bron: Projectoverzicht 2025.

Hoe gaan we dat doen?

Meer huurwoningen

We voegen tot 2040 een maximaal aantal verschillende soorten sociale huurwoningen toe. We bouwen voor jongeren en ouderen, voor kleine huishoudens en voor jonge gezinnen.

Snellere doorstroming

We bieden woningen zo snel mogelijk aan als ze vrijkomen. Dat betekent dat we kritisch kijken naar het onderhoud: kan het snel en betaalbaar?

Onderzoek woonvormen

We onderzoeken de mogelijkheden van flexibele woonvormen, zoals woningdelen, hospitaverhuur en woningruil.

Projectmatig werken

We vergroten de grip op projecten en kosten. Dat doen we door te sturen op het investeringsstatuut, contractmanagement en assetmanagement. We realiseren duidelijke en zichtbare resultaten.



2 Onze bewoners wonen in een leefbare en gemengde buurt waar ze trots op zijn

Wat wil Welwonen?

Leefbare buurten

Welwonen wil leefbare en veerkrachtige buurten. Met ons team Buurten zijn we duidelijk aanwezig in onze buurten. Dat is nodig, want uit de Leefbarometer ⁸ blijkt dat de leefbaarheid in buurten met veel sociale huurwoningen vaak beter kan.

Gemeenschapsvorming

Welwonen wil investeren in woningen, voorzieningen en gemeenschapsvorming. Een buurt is méér dan een dak boven je hoofd. Bewoners, winkeliers, ondernemers, wijkwerkers en hulpverleners maken met elkaar de buurt.

Buurtgericht werken in teams

Welwonen gaat buurtgericht werken om de leefbaarheid te vergroten. Daar zijn we in april 2026 mee begonnen. Dit betekent dat medewerkers van wonen, welzijn en beheer in één multidisciplinair team zitten. Ze signaleren knelpunten, ondersteunen bewoners en verbinden formele en informele netwerken.

Wat willen we in vier jaar bereiken?

- We gaan per buurt onderzoeken wat er speelt. Vervolgens vergroten we de leefbaarheid en veerkracht per buurt, vanuit wonen en welzijn.
- We hebben extra aandacht voor woonfraude en zware situaties van bijvoorbeeld overlastgevers.
- We trekken samen op met de gemeente, de Huurdersadviesraad, het maatschappelijke middenveld en bewoners.
- We bieden ruimte voor ontmoeting in de buurt. Dit doen we met buurtcentra, ontmoetingsplekken zoals De Bonte Veer, pop-up buurthuizen en buurtactiviteiten. Dit doen we altijd samen met het team Buurten en met bewoners.
- We maken één aanpak zodat portieken, fietsenstallingen en algemene ruimten schoon, heel en veilig blijven.

⁸ Leefbaarometer Home

Hoe gaan we dat doen?

Buurtgerichte aanpak

We werken vanaf 2026 buurtgericht. Dat doen we stapsgewijs. In één buurt starten we in 2026 om intensief van te leren. Tegelijkertijd werkt het team Buurten in de hele stad op basis van buurtanalyses en signalering. Uiteraard blijven we doorlopend onderzoek doen.

Samen met bewoners

Het team Buurten werkt samen met bewoners en partners aan leefbaarheid, ontmoeting, preventie en veiligheid. Het team ondersteunt maatschappelijke initiatieven. We zijn extra alert op woonfraude. Jaarlijks stellen we hiervoor geld beschikbaar. Zo ontwikkelen we onze werkwijze in de praktijk, terwijl we tegelijkertijd bouwen aan een herkenbare aanpak voor heel Enkhuizen.

Huurachterstand in beeld

We gaan huurachterstanden zo vroeg mogelijk opsporen. Samen met onze partners voorkomen we escalatie, huisuitzettingen en onnodige kosten.

Elk jaar een buurtschouw

We organiseren jaarlijks buurtschouwen. Dat doen we samen met bewoners, de Huurders Adviesraad Enkhuizen, bewonerscommissies en de gemeente. De huurdersadviesraad is actief betrokken bij de buurtcommissies.

Overlast voorkomen

We voeren de Wet aanpak woonoverlast uit. Onze insteek is: overlast voorkomen en saamhorigheid in de buurt stimuleren. We zetten doelmatig hulpmiddelen in, zoals de escalatieladder. Elk jaar evalueren we onze aanpak en passen die zo nodig aan.

Buurtinitiatieven

We stimuleren buurtinitiatieven met een startbudget en praktische ondersteuning. We begeleiden bewoners bij het opzetten van activiteiten. We verbinden hen met andere bewoners en partners. Het team Buurten werkt hierbij vanuit de ABCD-methode waarbij talenten en krachten in de buurt centraal staan.



3

We bieden betaalbare woningen en streven naar een eerlijke verdeling

Wat wil Welwonen?

Gemengde buurten, verschillende huurprijzen

Welwonen wil gemengde buurten. We weten dat buurten het sociaal beter doen als ze meer divers zijn qua inkomen.⁹ Daarom werken we sinds 2025 met verschillende huurprijzen. Een vergelijkbare woning kan daardoor een andere huurprijs hebben. Zo ontstaat op den duur een mix van mensen met verschillende inkomens in dezelfde buurt. Anders gezegd: er groeit een buurt met meer sociale draagkracht. We doen dit uiteraard binnen de kaders voor de sector.¹⁰

Kansen voor midden huurders

Welwonen wil kansen bieden aan huishoudens met een middeninkomen. Dat zijn mensen die net te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een woning te kopen of in de vrije sector te huren. Binnen de kaders zoeken we mogelijkheden om midden huurwoningen aan te bieden. Dat doen we waar dat verantwoord is en past binnen onze financiële positie.

Woningen voor starters

Welwonen wil komende jaren een klein aantal huurwoningen verkopen. We slaan drie vliegen in een klap: we bouwen nieuwe sociale huurwoningen en we geven mensen met een laag- en middeninkomen de kans om te kopen. Op hun beurt laten ze vaak een sociale huurwoning achter, wat de doorstroming op de sociale huurmarkt bevordert.

Wettelijk kader bepaalt

Welwonen voert de Woningwet uit die bepaalt dat we 95 procent van onze woningen passend moeten toewijzen. We wijzen 70 procent van onze woningen toe aan mensen die huurtoeslag ontvangen.

Wat willen we in vier jaar bereiken?

Meer variatie creëren

We zorgen dat de huurprijs van maximaal 70 procent van de woningen passend is voor mensen die huurtoeslag krijgen. De overgebleven 30 procent gebruiken we om meer variatie in wijken te creëren.

Bevorderen doorstroming

We bevorderen de doorstroming door te kiezen welke woningen betaalbaar blijven voor huurtoeslag en welke niet. We kiezen ook welke woningen betaalbaar zijn voor doelgroepen als ouderen en starters. We streven ernaar dat ouderen naar een passende woning doorstromen. Zo maken starters en gezinnen meer kans op een passende woning.

Betaalbare koopwoningen starters

We onderzoeken of we jongeren kunnen helpen met een betaalbare koopwoning door woningen specifiek voor starters te koop aan te bieden. Dit kan bijvoorbeeld in combinatie met een starterslening van de gemeente.

⁹ https://www.rigo.nl/wpcontent/uploads/2018/11/RIGO_Research_en_Advies_Veerkracht_in_het_corporatiebezit_Kwetsbare_bewoners_en_leefbaarheid-november-2018.pdf en <https://www.scp.nl/documenten/2023/05/31/zicht-op-zorgen>.

¹⁰ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/corporaties-en-regelgeving/daeb/toewijzen-door-woningcorporaties/regels-voor-passend-toewijzen>.

Hoe gaan we dat doen?

Nieuw huurbeleid

We ontwikkelen in 2026 nieuw huurbeleid. Hierbij komt een samenhangend pakket aan maatregelen dat de leefbaarheid en doorstroming per buurt versterkt. We kijken elk jaar of dit beleid effect heeft.

Verschillende huurprijzen

We gaan verder met het toepassen van verschillende huurprijzen voor dezelfde woningtypen.

Onderzoek naar voorrang

We onderzoeken de inzet van doorstroombegeleiding en andere voorrangsregelingen. We onderzoeken ook een bewustwordingscampagne samen met de gemeente en andere woningcorporaties. Verder gaan we onderzoeken hoe we meer toegang kunnen creëren voor middeninkomens.



4

Onze woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig

Wat wil Welwonen?

Verduurzamen

Welwonen wil verduurzamen wat nodig is. Dat doen we met bewezen technieken. We zoeken bij voorkeur oplossingen die CO2 neutraal zijn en helpen klimaatverandering tegen te gaan. We houden de richtlijnen van de Nationale Prestatieafspraken uit 2024 aan. Woningcorporaties leggen daarin de ambitie vast dat het grootste deel energieneutraal is.¹¹

De belangrijkste vier landelijke prestatieafspraken op een rij:

1. Energielabels

Alle corporatiewoningen hebben minimaal energielabel D voor 1 januari 2029 en vanaf 2035 minimaal C. Woningen met energielabels E, F en G worden energiezuiniger gemaakt. Het isoleren van woningen en de installatie van warmtepompen worden versneld. Corporaties investeren zo mogelijk in all-electric oplossingen en warmte-terugwin-installaties.

2. Betaalbaarheid

De verduurzaming mag niet ten koste gaan van de betaalbaarheid voor huurders met een laag inkomen.

3. Klimaatadaptatie

De woning moet niet alleen minder en andere energie gebruiken.

¹¹ Met uitzondering van monumentale woningen en sloopwoningen.

Het is ook de bedoeling dat de woningen en directe omgeving de gevolgen van klimaatverandering aankunnen. Denk aan hittestress door snel opwarmende woningen en wateroverlast door hoosbuien.

4. Circulair bouwen en slopen

De voorkeur gaat uit naar duurzaam materiaalgebruik en hergebruik van materialen.¹²

Wat willen we in vier jaar bereiken?

- We gaan energie besparen en CO2- uitstoot verminderen door woningen te isoleren. Daarnaast renoveren en verduurzamen we woningen.
- We streven naar gemiddeld energielabel A.
- We onderzoeken innovaties, zoals collectieve warmteoplossingen en all-electric oplossingen. Dit doen we met lokale partijen.
- We zoeken naar lange termijnoplossingen voor klimaatadaptatie.
- We ondersteunen bewoners als ze aan de slag willen met het besparen van energie.

¹² <https://aedes.nl/verduurzaming/nationale-prestatieafspraken-verduurzaming>.

Hoe gaan we dat doen?

Woningen verbeteren

We renoveren, isoleren en verduurzamen onze woningen.

Onderzoek energiebronnen

We onderzoeken het toepassen van energiebronnen, zoals opwekken en verwarmen.

Onderzoek circulaire keukens

We doen onderzoek naar het plaatsen van circulaire keukens.

Aanpak woningen E, F, G labels

We gaan woningen met de labels E, F en G vóór 2029 verduurzamen naar minimaal label D, met uitzondering van monumenten.

Woonschool

We zetten de Woonschool en partners in als bewoners aan de slag gaan met energiebesparing.



5

Onze bewoners zijn tevreden met hun woning

Wat wil Welwonen?

Nog betere dienstverlening

Welwonen wil de dienstverlening verder verbeteren. Denk aan klanttevredenheid, kwaliteit en continuïteit. Afgelopen jaren hebben we veel energie gestoken in onze dienstverlening. Het resultaat: in 2024 en 2025 behaalden we het KWH-huurlabel, van het kennis- en kwaliteitscentrum voor woningcorporaties. Een onafhankelijke kwaliteitsnorm voor de corporatiesector.

24 uur per dag bereikbaar

Welwonen wil het online klantenportaal verder ontwikkelen. Dit portaal is 24 uur per dag bereikbaar. De samenleving ontwikkelt zich steeds verder naar digitale dienstverlening. Tegelijkertijd weten we dat huurders het waarderen om ons persoonlijk te spreken. Daarom blijft Welwonen komende jaren fysiek en telefonisch bereikbaar.

Wat willen we in vier jaar bereiken?

- We communiceren op een duidelijke, warme en zakelijke manier - met aandacht voor de wederzijdse relatie.
- We doen klantmetingen: 'Ik voel mij thuis' en 'Ik ben trots op mijn buurt' en 'Ik draag bij aan mijn buurt'.
- We gaan het online klantportaal verder ontwikkelen. We gaan onze klantenservice aan de balie en telefoon gericht inzetten.
- We zijn duidelijk in wat de verantwoordelijkheden zijn van de huurder, bijvoorbeeld in het onderhoud.
- We begeleiden onze bewoners zo goed mogelijk: van aanmelding tot sleuteloverdracht en daarna.

Hoe gaan we dat doen?

Verbeterplan

We maken een verbeterplan voor de onderdelen uit de klantmetingen die een onvoldoende scoren.

Betere website en klantportaal

We ontwikkelen de website en het klantportaal op basis van de feedback van bewoners.

Meer contact en steun bewoners

We zetten een volgende stap in onze klantgerichtheid door meer duidelijkheid en ondersteuning te bieden aan nieuwe bewoners. Daarnaast gaan we meer naar de bewoners toe.

Woonschool

We bieden de Woonschool aan voor wie dat nodig heeft.



6

Onze organisatie is vitaal en toekomstbestendig

Wat wil Welwonen?

Regionaal samenwerken

Welwonen wil samenwerken met woningcorporaties in West-Friesland met dezelfde kansen en uitdagingen. In 2025 is een begin gemaakt met intensievere samenwerking. Hier gaan we mee door. Doelen: kennis delen, kosten besparen en huurders in de regio beter helpen.

Lerende organisatie

Welwonen wil een lerende cultuur hebben waarin onze kernwaarden centraal staan. Door van en met elkaar te leren, versterken we het vakmanschap en de onderlinge verbinding. We bieden een werkomgeving waar medewerkers – ongeacht achtergrond, leeftijd of gender - zich gehoord, gewaardeerd en gemotiveerd voelen. Sinds 2026 hebben we een ondernemingsraad waardoor medewerkers nu een stevige gesprekspartner zijn.

Huis op orde

Welwonen wil de organisatie op orde hebben. We zijn een relatief kleine woningcorporatie met een grote regeldruk. We zien er graag op toe dat onze processen op orde zijn en dat we degelijke besluitvormingstrajecten hebben. We streven ernaar om het in een keer goed te doen.

Wat willen we in vier jaar bereiken?

- We hebben onze interne processen op orde en checken dit regelmatig.
- We verbeteren de financiële en operationele sturing via ons dashboard voor managers.
- We werken intensief samen met onze collega's van de West-Friese corporaties en lokale maatschappelijke partners. Zo vergroten we onze efficiency en effectiviteit.
- We werken aan duurzame inzetbaarheid door loopbaanbegeleiding, gezondheidschecks en de mogelijkheid om intern van functie te verwisselen.

Hoe gaan we dat doen?

Nieuw beleid

We implementeren een nieuw HR-beleidsplan, inclusief vitaliteitsbeleid, digitalisering van HR-processen en strategische personeelsplanning.

Prestatiemodel

We volgen het Duurzaam Prestatiemodel om financieel gezond te blijven.

Dashboard voor managers

We versterken onze sturing met een management dashboard. Hiermee kunnen we op hoofdlijnen sturen. Deze informatie integreren we in onze Plan Do Act-processen.

Samenwerkingsagenda met regionale corporaties

Er is een samenwerkingsagenda met de West-Friese woningcorporaties. Deze agenda gaat over uitwisseling van personeel, samenwerking in projecten en afstemming in het toewijzingsbeleid.



7 Ondernemingsplan op één A4

Missie

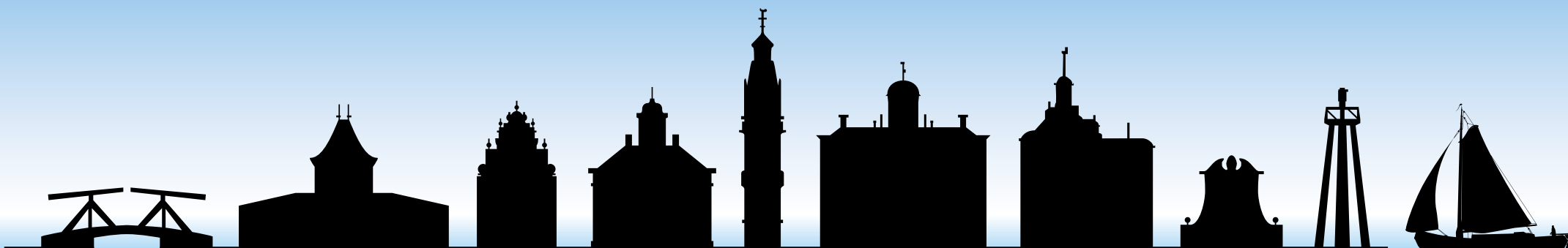
Wij zien graag dat je een fijn thuis hebt.
Dat je woont in een buurt waar je zelf aan
bijdraagt en waar je trots op bent.

Visie

Welwonen staat voor wonen én welzijn. Wij zijn er
voor iedereen in Enkhuizen. Mensen met en zonder
sociale huurwoning, mensen met en zonder behoefte
aan sociale steun. Het maakt niet uit wat je leeftijd,
achtergrond of situatie is.

Kernwaarden

Dichtbij • Duidelijk • Ondernemend



1

Onze bewoners hebben een passende woning**Onze ambities**

- Mix van woningen
- Voldoende appartementen
- Extra sociale huurwoningen

Wat willen we bereiken

- Een gevarieerd woningaanbod
- Aandacht voor starters, jongeren en ouderen
- Levensloopbestendige woningen, geclusterde woonvormen
- Midden huur of sociale koop
- Onderzoek betere benutting woningvoorraad

Hoe gaan we dat doen

- Meer huurwoningen bouwen
- Snellere doorstroming
- Onderzoek naar flexibele woonvormen
- Meer grip op projecten en kosten

2

Onze bewoners wonen in een leefbare en gemengde buurt waar ze trots op zijn**Onze ambities**

- Leefbare buurten
- Gemeenschapsvorming
- Buurtgericht werken in teams

Wat willen we bereiken

- Onderzoeken per buurt wat er speelt
- Extra aandacht woonfraude en overlast
- Samenwerken met stakeholders
- Ruimte geven aan ontmoeting
- Één aanpak: alles schoon, heel en veilig

Hoe gaan we dat doen

- Buurtgerichte aanpak
- Samen met bewoners en partners werken
- Huurachterstand in beeld
- Jaarlijkse buurtschouw
- Overlast voorkomen, saamhorigheid stimuleren
- Stimuleren van buurtinitiatieven

3

Onze organisatie biedt betaalbare woningen en streeft naar een eerlijke verdeling**Onze ambities**

- Gemengde buurten, verschillende huurprijzen
- Kansen voor midden huurders
- Woningen voor starters
- Wettelijk kader bepaalt

Wat willen we bereiken

- Meer variatie in wijken creëren
- Bevorderen doorstroming
- Betaalbare koopwoningen starters

Hoe gaan we dat doen

- Nieuw huurbeleid
- Verschillende huurprijzen
- Onderzoek naar voorrangsregelingen

4

Onze woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig**Onze ambities**

- Verduurzamen wat nodig is

Wat willen we bereiken

- Energie besparen, uitstoot CO2 omlaag
- Energielabel A gemiddeld
- Onderzoeken innovaties
- Onderzoek klimaataanpassingen
- Steunen bewoners bij energiebesparing

Hoe gaan we dat doen

- Isoleren, renoveren en verduurzamen
- Onderzoek energiebronnen
- Onderzoek circulaire keukens
- Aanpak woningen E, F, G labels
- Energiebesparing steunen

5

Onze bewoners zijn tevreden met hun woning**Onze ambities**

- Verdere verbetering dienstverlening
- 24 uur bereikbaarheid via ons klantportaal

Wat willen we bereiken

- Warm/zakelijke communicatie
- Klantmetingen
- Doorontwikkeling klantportaal
- Duidelijk over verantwoordelijkheden huurder
- Betere begeleiding bewoners in het hele traject

Hoe gaan we dat doen

- Verbeterplan voor wat beter kan
- Betere website & klantportaal
- Meer contact en steun bewoners
- Woonschool voor wie dat nodig heeft

6

Onze organisatie is vitaal en toekomstbestendig**Onze ambities**

- Regionale samenwerking
- Lerende organisatie
- Huis op orde

Wat willen we bereiken

- Interne processen op orde
- Verbeterde sturing operatie en financiën
- Intensivering samenwerking corporaties
- Duurzame inzetbaarheid werknemers

Hoe gaan we dat doen

- Nieuw HR-beleidsplan
- Duurzaam Prestatiemodel
- Dashboard voor management
- Samenwerkingsagenda woningcorporaties

