



elan wonen

*geeft je de ruimte*

# Ondernemingsplan 2022 – 2026

## Voorwoord

Met trots presenteren we in dit ondernemingsplan de koers van Elan Wonen voor de komende jaren. We zetten voort, versterken wat goed gaat en maken keuzes waar we wel én waar we niet voor gaan.

### **Elan Wonen geeft je de ruimte**

Dat blijft onze grondgedachte bij samenwerken. We geven ruimte aan onze bewoners om mee te denken, invloed uit te oefenen op beleid en actief een rol in participatie te nemen. We geven ruimte aan onze medewerkers om zelfstandig te werken, initiatieven te nemen, samenwerking aan te gaan met onze partners en zich te ontwikkelen. We geven ruimte aan onze samenwerkingspartners om, ieder vanuit de eigen expertise en rol, de goede dingen te doen. En natuurlijk geven we letterlijk ruimte: we bieden huisvesting aan mensen in Haarlem en Heemstede.

### **Betaalbaar en goed**

Het bieden van betaalbare en kwalitatief goede huisvesting voor mensen met een laag of bescheiden inkomen is en blijft ons hoofddoel en basis voor al ons handelen. Dat was zo en dat blijft ook zo. In dit ondernemingsplan presenteren wij onze keuzes, doelen en activiteiten voor verschillende thema's. Deze thema's zijn met elkaar verbonden. Het is de kern van ons werk dat we prioriteiten stellen langs de lijnen van vastgoed, techniek, duurzaamheid, sociale doelen én betaalbaarheid.

### **Meer woningen**

De behoefte aan sociale huurwoningen is onverminderd groot. Elan Wonen heeft de ambitie om in de komende jaren een flink aantal woningen bij te bouwen. We zien nieuwbouw niet alleen als het stapelen van stenen. Met het bouwen van woningen bouwen we immers mee aan buurten en wijken. We kijken goed hoe onze nieuwbouw positief kan bijdragen aan de vraagstukken die leven in de directe omgeving van de bouwlocatie. Zo brengt nieuwbouw maatschappelijke meerwaarde.

### **Verstandig investeren**

We gaan zorgvuldig om met onze middelen met als doel optimaal fysieke en sociale bouwstenen te bieden. Dit is voor ons een vanzelfsprekend uitgangspunt. Verstandig financieel beleid en continuïteit is immers essentieel om ook in de verre toekomst maatschappelijke meerwaarde te kunnen blijven bieden. Tegelijkertijd willen we niet onnodig voorzichtig zijn. We zetten onze investeringsruimte maximaal in zonder de grenzen en risico's uit het oog te verliezen.

### **Huurders – bewoners - klanten**

Er wordt vaak gediscussieerd over wat de beste term is. Wij gebruiken deze drie termen allemaal. De basis van ons werk is dat we werken voor en met mensen. De gedachte daarbij is dat, afhankelijk van het thema, een andere term passend is. Als het gaat over de zakelijke relatie, dan is de term huurder passend. Er is immers een huurcontract huurder en verhuurder. Als het gaat om de kwaliteit van wonen in een buurt, dan is de term bewoner meer passend. En als het gaat om de kwaliteit van onze dienstverlening, dan gebruiken we de term klant. Want ook dat is voor ons een vanzelfsprekend uitgangspunt voor nu en de toekomst: we blijven werken aan de kwaliteit van onze dienstverlening en stimuleren huurders/bewoners/klanten daarin met ons samen te werken aan sterke participatie.

### **Uitwerking**

Een plan is mooi. Maar hoe gaan we zorgen dat onze ambities werkelijkheid worden? Dat doen we door de gemaakte keuzes, doelen en aanpak ieder jaar te vertalen naar concrete jaarplannen. Daarbij maken we keuzes voor wat we doen en wat er nodig is om die doelen te bereiken. Dat kan betekenen dat we onze formatie moeten aanpassen en/of ontwikkelen op de activiteiten die we willen versterken. We laten daarbij periodiek zowel intern als extern van ons horen. We delen hoe we vordering maken op onze verschillende doelen.



## Dit is Elan Wonen

### Maatschappelijke opdracht Elan Wonen

Elan Wonen is een ondernemende woningcorporatie die zo'n zeventuizend woningen beheert in Haarlem en Heemstede. Elan Wonen vindt dat iedereen recht heeft op een fatsoenlijke en betaalbare woning. Ook als je een laag of bescheiden inkomen hebt. Ook als je daarnaast te maken hebt met fysieke of psychische beperkingen, of kampt met andere persoonlijke of sociale problemen. Daarbij zijn we er zowel voor onze huidige bewoners als voor de vele woningzoekenden in ons werkgebied.

### Missie 2022 -2026: meebouwen aan de samenleving

Elan Wonen is een corporatie met een sterke focus op nieuwbouw. Daar worden we door onze partners en door woningzoekenden om gewaardeerd. De komende vijf jaar verbreden we onze positionering als bouwende corporatie. Elan Wonen wil een corporatie zijn die niet alleen letterlijk bouwt aan de woningvoorraad in ons werkgebied, maar die ook in figuurlijke zin bouwt aan de samenleving van Haarlem en Heemstede. We verhogen daarmee ons ambitieniveau ten opzichte van de afgelopen periode omdat de opgaven in ons werkgebied dit van ons vragen. We zijn ons ervan bewust dat dit het nodige betekent voor onze organisatie. In goede samenwerking met onze bewoners en partners en gesteund door het afschaffen van de verhuurdersheffing hebben we er vertrouwen in dat we deze aanzienlijke ambities waar kunnen maken.

In dit ondernemingsplan geven we onze doelstellingen voor de komende vijf jaar vorm als ware het een 'bouwplan' voor een woning:



**Bouwteam:** iedereen die wel eens naar een bouwplaats heeft gekeken weet het: een woning bouw je niet alleen, het is teamwerk. Elan Wonen wil en kan haar doelstellingen alleen samen met anderen realiseren, in een hecht 'bouwteam' waarin ieders expertise optimaal tot zijn recht komt. Daarvoor is het essentieel dat wij een partij zijn waarmee het prettig samenwerken is. Dat geldt in het bijzonder voor de samenwerking met bewoners.



**Fundament:** bouwen heeft alleen zin als de fundamenteen waarop je bouwt stevig zijn. Voor ons als corporatie zijn dat: blijde bewoners en betrokken medewerkers. Deze twee fundamenteen hebben alles met elkaar te maken, dus we zien deze als één gezamenlijke opgave.



**Stenen:** onze doelstelling ten aanzien van nieuwbouw verbreedt zich van het aanpakken van het tekort aan sociale huurwoningen in ons werkgebied naar belangrijke aanjager van maatschappelijke meerwaarde.



**Cement:** in de buurten waarin we actief zijn, gaat Elan Wonen het onderling contact tussen bewoners stimuleren. Daarnaast dragen we bij aan de kanselijkheid van bewoners.



**Buitenruimte:** een woning is pas echt een thuis als ook de buitenruimte bijdraagt aan het woonplezier. Wij bedoelen dit breed: een duurzame en gezonde woonomgeving. Elan Wonen blijft daarin verantwoordelijkheid nemen bij het realiseren van een energieneutrale woningvoorraad, maar werkt meer dan de afgelopen jaren ook aan een woonomgeving die de negatieve effecten van klimaatverandering vermindert. Hiernaast wordt circulariteit een vanzelfsprekend onderdeel van onze bedrijfsvoering.

Met dit bouwplan maken we de komende vijf jaar een mooie stap in het 'bouwwerk' Haarlem en Heemstede. Woningzoekenden hebben meer kans op het vinden van een geschikte woning in de buurt van hun keuze. Bewoners van zwakke complexen merken dat de leefbaarheid verbetert en er meer contact en wederzijds begrip is tussen burens. Steeds meer huurders ervaren de plezierige kanten van verduurzaming. Tegelijkertijd weten we dat geen enkele buurt, wijk, stad of dorp ooit helemaal af is. Over vijf jaar zal er dan ook weer een nieuw bouwplan nodig zijn, dat inspeelt op de uitdagingen van dat moment.





## Bouwteam: doelgericht samen aan de slag

### Achtergrond

Elan Wonen heeft grote maatschappelijke ambities op het gebied van woningbouw, wijkontwikkeling en verduurzaming. In een complexe samenleving als de onze kunnen en willen we deze ambities niet zelfstandig realiseren. Daar hebben we de kennis en inspiratie van andere organisaties hard bij nodig. Het is daarbij de kunst om tot een gezamenlijk doel te komen. Want het mooie is dat die organisaties ons juist weer nodig hebben bij het behalen van hun individuele doelstellingen. Soms zijn dat maatschappelijke doelen zoals bij gemeenten, collega-corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties. Soms zijn het commerciële doelen zoals bij ontwikkelaars en onderhoudsbedrijven. Voor alle partijen geldt dat samenwerken een balanceer act is tussen de voor- en nadelen daarvan. Alleen gaat het sneller, samen wordt het beter. Hoeveel autonomie geef je op en hoeveel inspiratie en kansen voor verbetering creëer je samen?

Ook de samenwerking met onze bewoners is cruciaal voor het succes van Elan Wonen. De bewoners hebben ervaring met het wonen in die wijk, in dat gebouw, in die woning. Alleen door samen hierover in gesprek te gaan kunnen wij de kennis van bewoners inzetten voor verbetering van de woningen, de wijken en onze dienstverlening.

### Keuzes

- Onze ambitie om samen met onze bewoners en andere partijen te werken aan de complexe maatschappelijke opgaven kan alleen gerealiseerd worden als die partijen ook met ons willen samenwerken. Daarom zorgt Elan Wonen ervoor een **aantrekkelijke samenwerkingspartner** te zijn. Onze bedrijfswaarden vormen daarvoor de basis: doelgericht, integer, transparant, rechtvaardig en verbonden.
- Op ieder niveau in de organisatie kan interne en externe samenwerking meerwaarde hebben. **Alle medewerkers hebben de ruimte om die samenwerking zelf actief op te zoeken**, op plezierige wijze vorm te geven en tot een succes te maken.
- We zoeken naar kansen voor verschillende **vormen van samenwerking met collega-corporaties** in de omgeving. Onder andere om zo samen sneller kennis op te bouwen of schaalvoordelen te realiseren.

### Doelen 2022 – 2026

- ⊙ Onze bewonersraad en andere stakeholders ervaren Elan Wonen als betrouwbare en actieve samenwerkingspartner. Deze waardering zien wij terug in de maatschappelijke visities in 2026.
- ⊙ Met corporaties in de regio wordt intensiever samengewerkt op maatschappelijke thema's zoals leefbaarheid in de wijken en op organisatorische thema's zoals inkoop- en personeelsbeleid.
- ⊙ Op verschillende delen van vastgoedonderhoud en verduurzaming zijn met bedrijven langdurige samenwerkingsafspraken gemaakt zodat we ons vastgoed in goede conditie kunnen houden en tegelijkertijd de kosten daarvoor beheersbaar blijven.

## Aanpak

- ✓ Medewerkers op ieder niveau in de organisatie worden gestimuleerd en in staat gesteld om de **samenwerking met bewoners en professionals te verstevigen en uit te breiden**. Medewerkers krijgen voldoende ruimte om samen met partijen afspraken te maken over samenwerkingsdoel en -aanpak en om waar nodig compromissen te sluiten. Belangrijk is dat alle betrokkenen de meerwaarde van samenwerking ervaren en hier plezier aan beleven. Behaalde successen vieren hoort daarbij.
- ✓ Om de onderhoudskwaliteit van onze huidige vastgoedportefeuille op orde te houden en het wooncomfort te kunnen verbeteren zoeken wij naar **partijen waarmee we meerjarige onderhoudsafspraken kunnen maken** voor planmatig onderhoud en verduurzaming. We vinden het belangrijk dat deze samenwerkingspartners onze bedrijfswaarden delen. Op die manier kunnen we de kennis en creativiteit van partners en medewerkers met elkaar verbinden en de gezamenlijke innovatiekracht vergroten.
- ✓ Om de risico's die samenhangen met onze organisatiegrootte te verkleinen willen we de **samenwerking met collega-corporaties in de regio** uitbreiden. We hebben al positieve ervaringen bij gezamenlijke inkooptrajecten. Aanvullend kan gedacht worden aan het intensiveren van de samenwerking en kennisuitwisseling bij organisatorische thema's zoals financiën en personeelsbeleid.
- ✓ Wij spelen een **actieve rol in het vormen van coalities** met collega-corporaties, gemeenten, maatschappelijke organisaties, zorgpartijen en commerciële ondernemingen. Deze samenwerking van partijen is nodig om zichtbare resultaten te realiseren bij de aanpak van leefbaarheids- en verzorgingsproblemen in bestaande wijken. Bij gebiedsontwikkeling is de samenwerking essentieel om ervoor te zorgen dat nieuwe buurten meteen bijdragen aan de kansengelijkheid van bewoners.





## Fundament: blijde bewoners, betrokken medewerkers

### Achtergrond

Elan Wonen is als corporatie een maatschappelijke dienstverlener. Onze dienst bestaat uit het verzorgen van woonruimte voor een tamelijk brede doelgroep in Haarlem en Heemstede. Dat doen we het liefst goed en iedere dag een stukje beter.

De woningen die wij bezitten zijn een middel om deze dienst te kunnen verlenen. Net als de ruim 80 medewerkers die er veelal bewust voor gekozen hebben om hun talenten in te zetten voor de volkshuisvesting en verbinding voelen met de maatschappelijke opgave van Elan Wonen. Zij zorgen er direct of indirect voor dat woningzoekenden een passende woning bij ons kunnen vinden en huren, dat huurders kunnen genieten van een goed onderhouden en comfortabele woning en dat de woonomgeving positief bijdraagt aan hun woongenot.

Wij meten ons succes af aan de tevredenheid van onze klanten én aan de tevredenheid van onze medewerkers. Beiden zijn voor ons onlosmakelijk aan elkaar verbonden en versterken elkaar. Immers, het is voor medewerkers plezierig werken voor en met een tevreden klant. En ook de klant zal een fijnere ervaring hebben wanneer er contact is met een tevreden medewerker.

### Keuzes

- De onderlinge communicatie is belangrijk voor huurders en medewerkers. Ondanks alle goede bedoelingen gaat het juist daarbij toch wel eens mis. Het blijft dus belangrijk dat we **alert blijven op de verwachtingen en behoeften van de ander**. Daarom vragen we net zolang door tot de kern van het probleem helder is. Ook houden we contact met de huurder in de periode waarin gewerkt wordt aan een antwoord op de vraag. Bij iedere communicatie houden we vast aan het basisprincipe van onderlinge gelijkwaardigheid en respect voor elkaar.
- Zowel onze klanten als onze medewerkers zijn erbij gebaat dat de standaard klantprocessen soepel verlopen en dat snel het juiste antwoord gevonden wordt op een klantvraag. Om dit mogelijk te maken **besteden wij extra aandacht aan de kwaliteit van data** in onze geautomatiseerde systemen.
- De mensen die wij woonruimte bieden, kennen een grote verscheidenheid. Waar mogelijk **passen wij onze dienstverlening aan op de behoeften van de huurder**. Zo kunnen klanten die dat willen veel zaken digitaal met ons afwikkelen. En kunnen mensen die behoefte hebben aan persoonlijk contact ons goed telefonisch bereiken of langskomen in onze woonwinkel. Ook heeft de individuele bewoner steeds meer invloed op het toevoegen of aanpassen van voorzieningen in of aan de woning.
- Wij vinden het belangrijk dat we de juiste dingen doen. Om dat te kunnen waarmaken blijven we **bewoners vroegtijdig invloed geven bij ontwikkeling van beleid**. Hierin gaan we verder dan de wettelijke vereisten.
- Natuurlijk zijn goede procedures belangrijk en moet er duidelijkheid zijn over ieders rol en verantwoordelijkheid. Maar de kracht van de organisatie wordt gevormd door onze medewerkers die zich gewaardeerd voelen en een breed gevoel van eigenaarschap ervaren voor de organisatie en voor de klant. Dat willen we behouden. Daarom **blijven medewerkers de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen, fouten te maken en oplossingen te vinden** bij onverwachte gebeurtenissen.





## Stenen: nieuwbouw als aanjager van maatschappelijke meerwaarde

### Achtergrond

Haarlem en Heemstede hebben te maken met een groot tekort aan sociale huurwoningen. Dat is weliswaar elders in Nederland ook het geval, maar zowel in Haarlem als in Heemstede loopt de gemiddelde wachttijd op naar tien jaar en dat is wel bovengemiddeld lang. Elan Wonen heeft zich de afgelopen jaren hard gemaakt voor meer nieuwbouw van sociale huurwoningen, maar de vraag naar betaalbare woonruimte blijft toch onverminderd groot. Ook de komende vijf jaar zal het in de sociale huursector daardoor om een verdeling van schaarste blijven gaan. Kleine huishoudens met een laag inkomen zijn getalsmatig de grootste groep woningzoekenden binnen onze doelgroep. Naast regulier woningzoekenden zijn er mensen die te maken hebben met extra kwetsbaarheden waardoor het vinden van een passende woning voor hen nog moeilijker is. Dit zijn de zogenoemde 'aandachtsgroepen' op de woningmarkt. In de huidige krappe woningmarkt verdringen de verschillende groepen elkaar en concurreren zij met regulier woningzoekenden.

### Keuzes

- Elan Wonen blijft zich ook de komende vijf jaar hard maken voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Meer dan voorheen wil Elan Wonen **nieuwbouwprojecten inzetten als aanjager van maatschappelijke meerwaarde**. Daarmee worden onze nieuwbouwambities breder dan het toevoegen van meer woningen aan de sociale huurvoorraad alleen. De lokale situatie is bepalend voor de specifieke invulling van die meerwaarde. Op de ene locatie betekent dat extra inzet op het stimuleren van ontmoeting terwijl op een andere locatie ruimte wordt geboden aan aandachtsgroepen of de meerwaarde juist wordt gevonden in het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering. Hof van Leijh is een concreet voorbeeld van wat Elan Wonen hierbij voor ogen heeft als het gaat om het stimuleren van ontmoeting van bewoners. De voorgenomen nieuwbouw van het houten woongebouw aan de J.J. Hamelinkstraat is een voorbeeld van nieuwbouw met bijzondere meerwaarde op het gebied van duurzaam bouwen.
- Elan Wonen blijft **werken aan transformatie én groei van de woningvoorraad**. We streven naar een woningvoorraad die beter aansluit op de wensen en mogelijkheden van onze doelgroep. Dat betekent dat de nieuwbouw gericht blijft op het toevoegen van traploze, betaalbare en energiezuinige appartementen. En dat de verkoop en liberalisatie van grote eengezinswoningen wordt voortgezet, waarbij het streven blijft om het aantal sociale huurwoningen in absolute zin te laten groeien.
- Elan Wonen wil voorkomen dat meer nieuwbouw zich één op één vertaalt in hogere bouwkosten en meer CO<sub>2</sub> uitstoot. Daarom gaan we **aan de slag met innovatieve bouwtechnieken** die kunnen leiden tot goedkopere nieuwbouw én minder CO<sub>2</sub> uitstoot. De meest interessante innovaties zijn degene die beide doelen bewerkstelligen.

### Doelen 2022 – 2026

- ⊙ Er zijn in ons werkgebied door Elan Wonen 1.000 betaalbare nieuwbouwwoningen gerealiseerd die aansluiten op de wensen en mogelijkheden van woningzoekenden.
- ⊙ Bij elk nieuwbouwproject is duidelijk aantoonbaar wat de maatschappelijke meerwaarde is voor de omgeving.

- ⊙ Elan Wonen heeft ervaring opgedaan met innovatieve, duurzame en circulaire vormen van bouwen en is zo gekomen tot relatief lagere bouwkosten en minder CO2 uitstoot bij het bouwproces.

### Aanpak

- ✓ Elan Wonen geeft bewoners **in het ontwerp en programmering van nieuwbouw letterlijk meer ruimte voor ontmoeting met elkaar**, bijvoorbeeld door het realiseren van ontmoetingsruimtes, maar ook door het ontwerp van woongebouwen en de openbare ruimte hier omheen.
- ✓ Elan Wonen besteedt meer aandacht aan de **realisatie van woonconcepten waarin mensen die ondersteuning nodig hebben zelfstandig kunnen wonen**. We analyseren of geclusterde woonvormen daarbij kunnen helpen, bijvoorbeeld doordat zorg en woonbegeleiding eenvoudiger zijn te organiseren.
- ✓ **Bij elk nieuwbouwproject bekijken we of de bouw op een meer duurzame manier kan plaatsvinden**, bijvoorbeeld door de inzet van innovatieve houtbouw of hergebruik van materialen. Daarbij zijn aanvaardbare kosten een randvoorwaarde.
- ✓ **Bij nieuwbouw worden klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen een belangrijk onderdeel van de ontwerpogave**. Bij ieder project doen we ervaring op. Die ervaring nemen we mee in het volgende project. Hierdoor komen we steeds een stapje verder.
- ✓ Elan Wonen **nodigt bij aannemersselecties ook bedrijven uit die kiezen voor een meer innovatieve manier van werken**, naast 'vertrouwde' aannemers waar Elan Wonen in het verleden al prettig mee heeft samengewerkt.



## Cement: meebouwen aan een ongedeelde samenleving

### Achtergrond

De gemeente Haarlem zet al een aantal jaren in op een *ongedeelde stad*. Vaak wordt dit begrip ingevuld als: een stad waarin zowel in de westkant als aan de oostkant van de stad sociale huurwoningen zijn te vinden. Heemstede heeft vergelijkbare doelstellingen: in Heemstede moet plaats blijven voor mensen met een laag of middeninkomen, niet alleen voor een rijke bovenlaag.

Een evenwichtige mix van koopwoningen, vrije sector huurwoningen en sociale huurwoningen over ons werkgebied is zonder meer een eerste voorwaarde voor een ongedeelde stad of evenwichtig dorp. Nog een stap verder gaat een ongedeelde *samenleving*. Dit is een samenleving waarin iedereen gelijke kansen heeft op een woning, een veilige woonomgeving, sociale contacten en maatschappelijke participatie. Zaken die nodig zijn om prettig te kunnen wonen en leven. Samen vormen zij het 'cement' dat de 'stenen' van de gebouwde omgeving bij elkaar houdt.

Elan Wonen is zich daarbij van bewust dat een steeds groter deel van onze bewoners te maken heeft met zaken die hun maatschappelijke participatie bemoeilijken. Dit kan doordat zij fysieke of psychische beperkingen hebben, kampen met andere persoonlijke of sociale problemen of bijvoorbeeld stress ervaren door problematische schulden of laaggeletterdheid.

### Keuzes

- Elan Wonen **pakt een grotere rol in het versterken van de sociale samenhang binnen onze wooncomplexen en wijken** waarin we actief zijn. Zonder het ideaalbeeld van een 'maakbare samenleving', maar wel vanuit het besef dat een dak boven je hoofd niet genoeg is om je ergens thuis te voelen. De meeste mensen willen gezien worden door de mensen om hen heen en willen meer dan anoniem langs elkaar heen leven.
- Elan Wonen kan alleen meebouwen aan een ongedeelde samenleving als we dat samen met andere organisaties én met bewoners doen. De kracht van een corporatie is het vroegtijdig signaleren van problemen, hetzij in iemands persoonlijke situatie of tussen groepen bewoners onderling. Die **problemen lossen we samen met onze partners en bewoners op**. We blijven daarbij scherp op onze rol. Die gaat verder dan die van verhuurder alleen, **maar Elan Wonen neemt de rol van welzijnsorganisaties en de gemeente niet over**.
- Wij willen de aanwezige energie en kennis van veel meer bewoners aanboren en gaan actief **op zoek naar een grotere groep bewoners die meer invloed willen hebben** op het wonen in hun complex en buurt. Naast het geven van een impuls aan bestaande participatievormen zoeken we naar nieuwe manieren om bewoners te betrekken bij elkaar, bij hun omgeving en bij Elan Wonen. Bijvoorbeeld digitaal. Of eenmalig, in plaats van in vaste verbanden.
- Daarnaast blijven we ons inzetten voor een meer evenwichtige verdeling van inkomensgroepen binnen Haarlem en Heemstede. Concreet betekent dat extra inspanning voor **nieuwbouw van sociale huurwoningen aan de westzijde van Haarlem en in Heemstede**.
- Er zijn mensen die om wat voor reden dan ook met spoed een woning nodig hebben. Een eigen dak boven je hoofd is een basisvoorwaarde om mee te kunnen doen in de maatschappij. Daarmee overstijgt het belang van huisvesting alleen. Vandaar dat **Elan Wonen het vinden van korte termijn oplossingen voor spoedzoekers ziet als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van corporaties én gemeenten** in ons werkgebied.

- 7 In een ongedeelde samenleving is niet alleen plaats voor rijk en arm, maar ook voor de groep hier precies tussenin: de middeninkomens. Elan Wonen vergroot de **kansen voor middeninkomens op een geschikte woning door de inzet van bestaande woningen** in de portefeuille. Bijvoorbeeld door deze doelgroep meer toegang te geven tot de duurdere sociale huurwoningen en door een gedeelte van de vrije sector huurwoningen te reserveren voor middeninkomens. Alleen in heel specifieke gevallen bouwen we nieuwe vrije sector huurwoningen voor deze doelgroep.

### Doelen 2022 – 2026

- ⊙ In de wooncomplexen van Elan Wonen die op basis van onze data-analyse als zwak zijn aangemerkt is er meer contact tussen bewoners ontstaan en is de tevredenheid over de leefbaarheid verbeterd.
- ⊙ In de wijken waarin wij actief zijn is de samenwerking tussen Elan Wonen, welzijnsorganisaties, maatschappelijke organisaties, scholen en bewoners versterkt.
- ⊙ Op wijkniveau is een meer gevarieerd woningaanbod gerealiseerd. Dit is gerealiseerd door het bouwen van sociale huurwoningen in wijken met veel koopwoningen. Maar ook door in wijken met overwegend sociale huurwoningen een beperkt deel van de bestaande woningen te verhuren in de vrije sector of te verkopen.

### Aanpak

- ✓ Elan Wonen kent een beperkt aantal complexen die structureel te kampen hebben met overlast, bijvoorbeeld door burengerucht en zwerfvuil. In andere woongebouwen speelt dit gelukkig niet of nauwelijks. **De complexen die dat nodig hebben krijgen meer aandacht die goed is afgestemd op de specifieke problematiek.** Dit kan extra personele inzet zijn in de vorm van een moderne huismeester, die bewoners aanspreekt op hun rol in een schone, prettige en veilige woonomgeving. In andere gevallen kan extra ingezet worden op het bevorderen van de onderlinge contacten tussen bewoners. Dit vanuit de gedachte dat het wederzijds begrip toeneemt wanneer mensen elkaar een beetje kennen.
- ✓ **We halen welzijnsorganisaties bij onze complexen naar binnen.** Samen vinden we kansen voor verbetering van het leven van individuele bewoners en hun burens in complexen met een groot aandeel kwetsbare bewoners. We maken creatief gebruik van de grijze ruimte tussen de taak van de corporatie en die van de welzijnsorganisatie.
- ✓ Elan Wonen onderzoekt de wenselijkheid om **in zeer kwetsbare wooncomplexen de instroom van nieuwe bewoners bij te sturen door hogere (sociale) aanvangshuren te hanteren.** Dit zorgt bij onze wooncomplexen voor een betere verdeling tussen meer en minder kwetsbare bewoners. Hierbij dragen we er zorg voor dat het percentage sociale huurwoningen met een lage aanvangshuur in onze woningvoorraad als geheel gelijk blijft.
- ✓ Onbekend maakt onbemind. In woongebouwen met weinig sociale samenhang ervaren bewoners vaak minder woongenot. Daarom **stimuleert Elan Wonen ontmoeting tussen bewoners** in een aantal woongebouwen. Door samenwerking met deze bewoners vinden we de juiste aanpak, waarbij de bij hen aanwezige kracht en energie optimaal wordt aangewend. Waar mogelijk wordt ook het welzijnswerk betrokken. Ons uitgangspunt is dat de interventie vanuit Elan Wonen van tijdelijke aard is. Uiteindelijk is het aan bewoners om hier een vervolg aan te geven en met elkaar in contact te blijven.
- ✓ Elan Wonen stelt **mensen en middelen beschikbaar om woonfraude intensiever op te sporen en aan te pakken.** Hierbij wordt nauw samengewerkt met de gemeente en andere professionele partijen. Dit verbetert de leefbaarheid in wijken, maakt een einde aan uitbuitingssituaties en maakt woningen vrij voor eerlijke verhuur aan woningzoekenden die daar recht op hebben.



## Buitenruimte: bijdragen aan een duurzame woonomgeving

### Achtergrond

Nederland had recent te maken met extreem weer: in 2021 overstromingen in Zuid-Limburg en in 2022 een drietal stormen in één week tijd. Mensen hebben aan den lijve ondervonden dat klimaatverandering geen theorie meer is, maar iets waar we ook in Nederland al mee te maken hebben. Het tegengaan van een verdere klimaatverandering is dan ook niet vrijblijvend meer, ook niet voor Elan Wonen. Voldoende betaalbare woningen, aantrekkelijke wijken, het heeft alleen zin als de buitenruimte waar al die huizen staan nog enigszins bewoonbaar is: onze planeet dus.

### Keuzes

- Elan Wonen neemt zijn verantwoordelijkheid in het bijdragen aan de vermindering van de opwarming van de aarde. We hadden al een stappenplan om te komen tot een gasloze en energieneutrale woningvoorraad in 2050. **De komende jaren verbreden we onze duurzaamheidsambitie** naar het opwekken van duurzame energie, klimaatadaptatie in onze bestaande woningvoorraad en een meer circulaire bedrijfsvoering.
- Met de verbreding van de duurzaamheidsambitie wordt **duurzaamheid een net zo belangrijk onderdeel van onze bedrijfsstrategie als beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid** van wijken en wooncomplexen. Bij alles wat we doen, wegen we de belangen van deze vier kerndoelstellingen steeds tegen elkaar af.
- **We zetten in op duurzaamheidsinitiatieven die ook bijdragen aan onze andere kerndoelstellingen.** Zo zorgt isolatie voor minder CO<sub>2</sub> uitstoot én voorkomt het energiearmoede bij huurders. En groene achtertuinen verbeteren de biodiversiteit én het woongenot van bewoners.
- **In de adoptie van duurzaamheidsinnovaties kiest Elan Wonen voor een positie als early majority.** Dat betekent: het snel overnemen van innovaties, die zich al bewezen hebben, zij het soms in een heel andere context dan de onze. Deze positionering zorgt ervoor dat we snel kunnen profiteren van de laatste stand van de techniek, zonder dat we publieke middelen verspillen aan experimenten waarvan nog niet duidelijk is of ze werken.
- **Elan Wonen vermindert de CO<sub>2</sub> uitstoot van de eigen bedrijfsvoering.** Aandachtsgebieden zijn onder andere het woon-werkverkeer van medewerkers, het eigen wagenpark, het energiegebruik van onze huisvesting en de inkoop van kantoorartikelen.

### Doelen 2022 – 2026

- ⊙ Elan Wonen heeft de mogelijkheden van zonne-energie op onze gebouwen in kaart gebracht en zoveel mogelijk benut. Daarmee wordt in een aanzienlijk deel van de elektriciteitsvraag van onze bewoners voorzien. De bewoners van de woningen waarop zonnepanelen liggen, hebben hier financieel voordeel van.
- ⊙ Elan Wonen heeft geen woningen meer met een slecht energielabel (E,F of G) behalve rijksmonumenten of woningen die op korte termijn worden gesloopt.
- ⊙ In onderhoud is circulariteit een vanzelfsprekend onderdeel van onze bedrijfsvoering geworden.
- ⊙ Bewoners met tuinen zijn bewust gemaakt van de mogelijkheden om hittestress te verminderen door het vergroenen van hun voor- en achtertuin.

## Aanpak

- ✓ In de bebouwde omgeving zijn de tuinen van bewoners het belangrijkste 'laaghangend fruit' in het verbeteren van de klimaatbestendigheid van woonwijken. **Elan Wonen gaat bewoners** op een positieve manier **proberen te overtuigen van de voordelen van een onverharde groene tuin**. In dit overtuigen ligt de nadruk op de directe voordelen voor henzelf, bijvoorbeeld doordat het zomers sneller afkoelt in hun woning.
- ✓ De medewerkers van Elan Wonen die betrokken zijn bij dagelijks en projectmatig onderhoud worden **gestimuleerd om bij te dragen aan een circulaire bedrijfsvoering**. Een belangrijke manier om medewerkers te betrekken bij dit onderwerp is het aanspreken van hun creativiteit: hergebruik van materialen leidt vaak tot interessante nieuwe toepassingen van zaken die anders zouden worden weggegooid.
- ✓ **Circulariteit en duurzame materiaalkeuze worden essentiële elementen in de uitvraag bij aanbestedingen**. We leren van ervaringen, houden zicht op technische ontwikkelingen en komen stapsgewijs steeds een stukje verder.
- ✓ In de uitrol van zonnepanelen is de afgelopen jaren vooral ingezet op de eengezinswoningen van Elan Wonen. De komende jaren wordt deze **inzet van zonnepanelen verbreed naar onze appartementengebouwen**.

