

Bouwen, beheren & verhuren van woningen

1



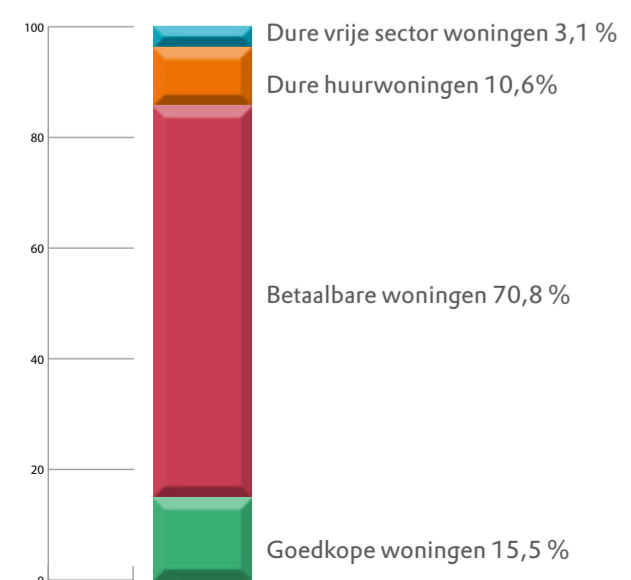
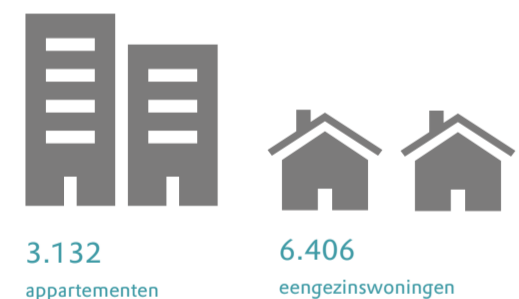
WE WILLEN VOLDOENDE BETAALBARE EN PASSENDE WONINGEN BIJDEN AAN MENSEN MET EEN LAAG INKOMEN

Huurinkomsten

Leystromen rekent minder huur voor woningen en appartementen dan we zouden mogen rekenen.

65,7% VAN MAXIMALE HUURPRIJS

Onze totale woningvoorraad in 2017



Huurverhoging



WETTELIJK 2,8%

Minder huurinkomsten door beperkte huurverhoging van 0,3% € 1440.000,-



LEYSTROMEN GEMIDDELD 0,3%

Bijzondere verhuringen

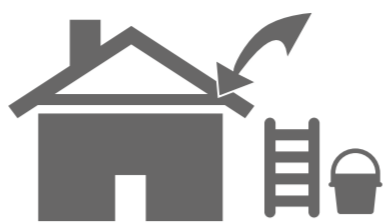
157 vergunninghouders geplaatst verdeeld over 94 woningen



Jaarlijks vragen gemeenten corporaties mee te werken aan het realiseren van door de Rijksoverheid opgelegde taakstelling. In deze taakstelling ligt per gemeente vast hoeveel vergunninghouders gehuisvest moeten worden. Leystromen voldeed aan deze vraag van de gemeenten.



DAKGOTEN



Reiniging

Bewoners moeten dakgoten zelf reinigen. Voor veel bewoners bleek dit een struikelblok. Daarom namen we vanaf 2016 de reiniging van dakgoten voor onze rekening.

MAATSCHAPPELIJKE INVESTERING: € 128.280

€ 17,30 PER WONING

DUURZAAMHEID STAAT HOOG OP ONZE AGENDA. NIET ALLEEN OM WOONLASTEN VAN ONZE BEWONERS TE VERLAGEN, MAAR OOK OM CO2-UITSTOOT TE VERMINDEREN

Duurzaamheid

Voor 262 woningen namen we € 8.622 per woning aan investeringskosten voor onze rekening die we niet in huurverhoging aan bewoners doorrekenden.

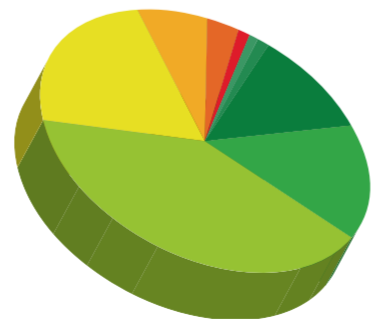


WE VOERDEN AAN 370 WONINGEN ENERGETISCHE MAATREGELEN UIT IN 2017

Energielabels

Energiezuinige woningen zijn comfortabele woningen. Goed voor het milieu én voor de portemonnee van de bewoner.

67% van onze woningen heeft een groen energielabel (minimaal C). Dat zijn 6.314 woningen.



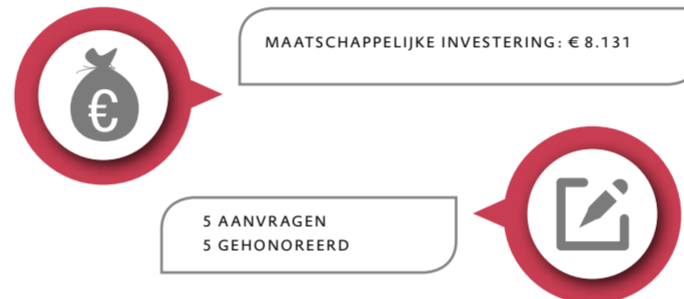
2

Mensen goed laten wonen

WE WILLEN VOORKOMEN DAT ONZE BEWONERS IN FINANCIËLE PROBLEMEN KOMEN EN HELPEN WANNEER ZE HIERMEE TE MAKEN HEBBEN

Betaalbaarheidsfonds

Met ons betaalbaarheidsfonds kunnen we in specifieke situaties tijdelijk steun bieden aan bewoners met betalingsproblemen. Alleen aanvragen die voldoen aan de criteria worden beoordeeld.



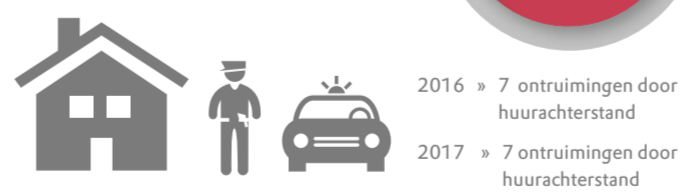
Budgetcoach

We zetten onze budgetcoach in om preventief hulp te bieden aan bewoners ter voorkoming van financiële problemen en huurachterstanden. Met lokale partners zoekt de budgetcoach samenwerking om financiële problemen te voorkomen.

- 91 huishoudens meldden zich bij de budgetcoach
- 82 huishoudens kregen begeleiding
- 51 betalingsregelingen getroffen
- 15 bewoners doorverwezen naar Kredietbank

Ook onze huurachterstanden daalden aanzienlijk

Huisuitzettingen



We willen het aantal ontruimingen door huurachterstand minimaal laten zijn. Ontruiming heeft een grote impact op de bewoner én de maatschappij. Dat willen we voorkomen.

MAATSCHAPPELIJKE PRIJSLIJST VOLGENS DE MAATSCHAPPELIJKE PRIJSLIJST VAN DE EFFECTENCALCULATOR BEDRAGEN DE KOSTEN VOOR BEGELEID WONEN NA WONINGUITZETTING DE MAATSCHAPPIJ € 50.000,- PER WONINGUITZETTING

HUURACHTERSTAND 2016: € 682.000

HUURACHTERSTAND 2017: € 577.000

WE WILLEN ZORGEN VOOR EEN PRETTIGE LEEFOMGEVING VAN ONZE BEWONERS

Leefbaarheid



We investeren in het bevorderen van leefbaarheid. En dragen zo bij aan een prettige woonomgeving voor onze bewoners.



LEEFBAARHEIDSCONSULENTEN
COMPLEXBEHEERERS
GEBIEDSREGISSEURS
BUDGETCOACH

We hebben experts in dienst die rechtstreeks bijdragen aan leefbaarheid. (€ 418.000)



Samen met bewoners

Investeren in leefbaarheid doen we bij voorkeur samen met bewoners in projecten. Maar ook door bewoners te betrekken bij besteding van het leefbaarheidsbudget. Tegelijkertijd zorgen we voor maatregelen om veiligheid te bevorderen en om de woonomgeving schoon te houden.

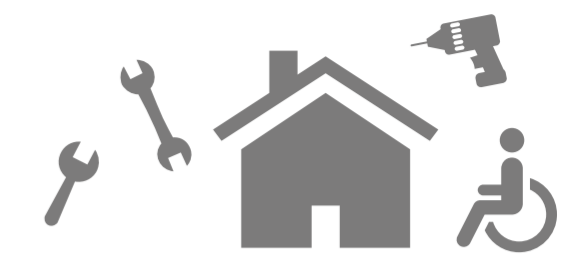
samen met bewoners, leveren we een bijdrage aan leefbaarheid



IN 2017 BESTEEDDEN WIJ € 116.000 AAN LEEFBAARHEID.

Woningaanpassingen

We verzorgen woningaanpassingen waardoor mensen beter en prettiger wonen. Bijvoorbeeld voor mindervaliden. In 2017 ging het vooral om aanpassingen die bewoners in staat stellen langer zelfstandig thuis te wonen.

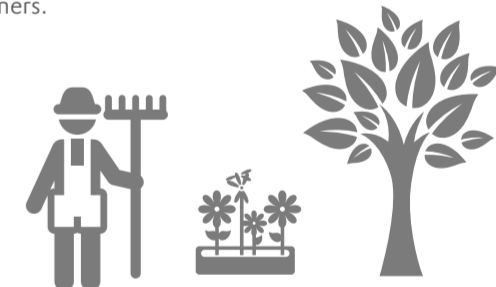


WE BESTEEDDEN € 72.647 AAN WONINGAANPASSINGEN



Groenonderhoud

Door goed groenonderhoud dragen wij bij aan het welzijn van onze bewoners.



WE BESTEEDDEN € 174.000 AAN GROENONDERHOUD IN HET KADER VAN LEEFBAARHEID



2017



Paulien krijgt kijkje in onze keuken!

Stichting Prokkel stimuleert organisaties, bedrijven, particulieren én mensen met een verstandelijke beperking om samen iets te doen tijdens de Prokkelweek: één week in het jaar als voorbeeld en inspiratie voor de rest van het jaar.

Tijdens de Prokkelweek nam Paulien letterlijk een kijkje in de keuken van Leystromen.

♦♦ Wat een leuke ontmoeting was dat!



Jachtlust in Hilvarenbeek officieel afgerond

Met een bezoek van onze bestuurder Roland Marx, wethouder Jan van de Wiel en bestuurder Marc Boster van Van Der Weegen Bouwgroep, is nieuwbouwproject Jachtlust officieel afgerond. Bewoners zijn blij met hun woning en met hun buurt. De woningen zijn 'levensloopbestendig'. De bewoners kregen inspraak in de indeling van hun huis. De woningen zijn energiezuinig en voorzien van zonnepanelen.

♦♦ Tevreden bewoners, daar doe je het voor!



Bezoek aan nieuwe wijk in fabriek

In de wijk Vliegende Vennen in Rijen staan nieuwbouwwoningen die in de fabriek zijn gebouwd. In oktober 2017 werd in de fabriek gestart met het maken van de betonnen constructies van de woningen. In december werden deze met een enorme truc naar Rijen vervoerd. Daar werden de woningen aan elkaar gemonteerd en afgebouwd. En eind februari kregen de bewoners al hun sleutel.

De toekomstige bewoners zijn intensief betrokken bij het hele project. Zij hadden niet alleen inspraak bij de inrichting en afwerking van de woning. Zij gingen ook samen op bezoek bij de fabriek om te zien hoe het bouwproces er daar uitzag.

♦♦ Bijzonder om te zien en leuk om alvast je buurtbewoners te leren kennen!



Verandering dienstverlening

Klanten van Leystromen kunnen vanaf medio 2017 bij Leystromen terecht is alle kernen van het werkgebied. We sloten onze kantoren in Goirle en Oisterwijk. In plaats daarvan zijn we aanwezig in alle gemeenten in ons werkgebied. Op een goede plek, in het centrum, samen met onze partners en makkelijk bereikbaar. Deze veranderingen kwamen tot stand na gesprekken met onze huurders.

♦♦ Aansluiten bij de wensen van onze klanten. Dat vinden we belangrijk!



Corporatieraad houdt Leystromen bij de les

Leystromen zoekt actief de verbinding met de samenleving. Met onze Corporatieraad bundelen we krachten om vast te stellen wat anders en beter kan. De Corporatieraad bestaat uit personen met veel ervaring in verschillende disciplines. Bijvoorbeeld een opbouwwerker, wijkagent, oud-wethouder, vertegenwoordiger van dak- en thuislozenopvang en huurders.

Eind 2017 presenteerde de Corporatieraad een adviesrapport met een aantal aanbevelingen. Leystromen gaat daarmee in 2018 aan de slag.

♦♦ Leystromen gaat met de aanbevelingen aan de slag!



Groen voor grijs

We vinden het belangrijk om samen met onze huurders op te trekken. Dat doen we bijvoorbeeld in Oisterwijk met het project Groen voor Grijs. In 2017 deden we bijvoorbeeld samen met bewoners in verschillende straten een schoonmaakactie. Daarna brachten we samen planten aan die bewoners hadden uitgekozen. In een andere straat ontmoetten we bewoners in een tent en bespraken we hun wensen en ideeën over de aanleg van groen in de woonomgeving.

♦♦ Samen brengen we mooie dingen tot stand!



High tea voor trouwe huurders

Bij Leystromen staat de klant centraal! In het voorjaar gaven we daar op een bijzondere manier invulling aan. Wij nodigden huurders uit die 30 jaar of langer van ons huren voor een High Tea. Ruim 70 huurders genoten van allerlei heerlijks en van elkaar. Het was een zeer geslaagde middag.

♦♦ En ook wij hebben erg genoten!



Verduurzamen met persoonlijke begeleiding

We investeren flink in verduurzaming van onze woningen. Dat is niet alleen goed voor het milieu, maar zeker ook voor de portemonnee van onze bewoners. Door een goed geïsoleerde woning daalt de energierekening. Maar bewoners hebben soms geen zin in 'gedoe'. We gaan daarom altijd in gesprek om uit te leggen wat de mogelijkheden in de woning zijn en hoe dat precies in zijn werk gaat.

♦♦ Wel zo duidelijk!



Roland Marx op de koffie

Onze bestuurder Roland Marx ging regelmatig bij bewoners op de koffie. Hij is benieuwd wat mensen op het hart ligt of wat voor tips ze voor ons hebben. Dat leidt vaak tot bijzondere ontmoetingen en zinvolle gesprekken.

♦♦ Zinvolle gesprekken met een bakkie!



Workshop kwaliteit met huurdersverenigingen

We werken nauw samen met onze huurdersverenigingen op veel verschillende thema's. In 2017 was ons kwaliteitsbeleid een van de onderwerpen. Waar moeten onze woningen aan voldoen? Hoeveel ruimtes moeten er bijvoorbeeld zijn en hoe groot moeten die dan zijn? Om daar een goed beeld van te krijgen, zetten we plattegronden op ware grootte uit in onze werkplaats. En we plaatsten er kartonnen meubels in die verschoven konden worden. Zo konden we samen veel afmetingen en opstellingen uitproberen. We kregen veel ideeën mee, waarmee we verder aan de slag gaan!

♦♦ Het borrelt en het bruist van de ideeën!

Leystromen wil mensen goed laten wonen. Dat doen we door het bouwen, beheren en verhuren van woningen. Maar nog veel meer door het leveren van een belangrijke maatschappelijke bijdrage. Want prettig wonen is meer dan een dak boven het hoofd. Zo blijven wij van betekenis voor onze huurders én onze partners. Bekijk in dit verslag welke maatschappelijke investeringen we deden in 2017 en met welk resultaat.

Veel leesplezier!

Roland Marx | BESTUURDER LEYSTROMEN

