

2020

2022

Ondernemingsplan



Hier staan we voor

missie

Leystromen biedt een thuis aan mensen met een laag- of middeninkomen, die niet terecht kunnen op de koop- of vrije huurmarkt. We dragen zorg voor comfortabel wonen in aangename buurten. Waar mogelijk bieden we maatwerk. Actief in de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk.

Wonen

Basisbehoefte | wonen is meer dan een woning | buurten en wijken | woongenot

Comfortabel wonen

Passend bij inkomen en behoefte klant | thuis in eigen woning | veilig | betaalbare woonlasten | kwaliteit

Doelgroepen

Lage inkomens* (tot € 39.055,-) | middeninkomens* € 39.055 tot € 43.574 | wonen in combinatie met zorg en/of begeleiding

Maatwerk waar mogelijk

Processen afstemmen op klantverwachting | continu verbeteren | maatwerk waar mogelijk en/of noodzakelijk | diversiteit | afstemmen op individuele klant | keuzemogelijkheden

Werkgebied

Bezit geconcentreerd in 6 gemeenten, 23 dorpen | ruim 9.875 woningen | vrijwel enige aanbieder sociale huurwoningen | woningmarktregio West-Brabant en Hart van Brabant

Maatschappelijke opgave

Woningen beschikbaar voor doelgroepen | betaalbare huren | investeren in leefbaarheid

Maatschappelijk investeren op transparante wijze

Efficiënte en effectieve bedrijfsvoering | optimaal rendement om maatschappelijke doelstellingen te realiseren

* prijspeil 2020

Zo doen we dat

ambitie

Leystromen is een toekomstgerichte ondernemende corporatie. Vooruitstrevend in haar manier van werken en op het gebied van duurzaamheid. Wij werken nauw samen met onze klanten en partners. En wij zijn een aantrekkelijke werkgever.

Onze principes

Verbindend

Samen sterker dan alleen | actief verbindingen leggen tussen medewerkers, klanten en partners | met respect | kritisch naar elkaar | goed bereikbaar | open houding

Ondernemend

Initiatiefrijk | daadkrachtig | proactief | regisseren | kritisch | grenzen opzoeken

Vooruitstrevend

Lef en creativiteit | vernieuwing | technische en sociale innovatie | voorspellende data | robotisering en automatisering | verdere digitalisering

Duurzaam

Meer dan energiezuinige woningvoorraad | toekomstgericht ondernemen | plannen continu afwegen | lange termijn | aandacht voor woonlasten en wooncomfort | milieubewust

Samen

Met huidige én toekomstige huurders(verenigingen), gemeenten en maatschappelijke partners | betrokkenheid | krachten bundelen | 1+1=3

Aantrekkelijke werkgever

Kennisontwikkeling | doorgroeimogelijkheden | resultaatverantwoordelijke teams | breed werkveld | maatschappelijk waardevol | tevreden medewerkers

Noot:

In dit ondernemingsplan spreken we over huurders en over klanten. **Huurders:** personen die een woning van Leystromen huren

Klanten: personen die een woning van Leystromen huren of kopen, of dat in de toekomst willen doen.

Goed wonen



Versterken van de kwaliteit van de woningvoorraad, zodat deze aansluit op de wensen van de huidige en toekomstige klant. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid staan daarbij hoog in het vaandel.

Voldoende en passende huurwoningen voor onze doelgroepen

- **Zoektijden lopen niet verder op**
 - ▶ Bij de ontwikkeling van onze woningvoorraad houden we rekening met bijzondere doelgroepen, ouderenzorg en gezondheidszorg.
 - ▶ De dynamische portefeuillestrategie is leidend. De focus ligt op de reguliere woningvoorraad voor zowel sociale als vrije sector huurwoningen.
 - ▶ Relatie tussen huurprijs en kwaliteit woning. Uitzonderingen wanneer noodzakelijk.
 - ▶ Aandacht voor specifieke doelgroepen, die moeilijk toegang hebben tot de woningmarkt.
 - ▶ Nieuwbouw op basis van portefeuillestrategie. Per project bepalen van juiste verhouding tussen product(kwaliteit), rendement en huurprijs.

Sturen op gewenste kwaliteit van onze woningen

- **Implementeren van kwaliteitsniveaus voor onze totale woningvoorraad**
 - ▶ Duidelijkheid over de staat van het onderhoud van onze woningen.
 - ▶ Gedifferentieerde kwaliteitsstandaard.
 - ▶ Keuzemogelijkheden voor huurders bij renovatie en herstructurering.
 - ▶ Gezamenlijke rol gemeenten, huurders en Leystromen bij Wmo-aanpassingen.

Verbeteren van energieprestaties. Sturen op het verwachte effect op woonlasten, wooncomfort én rendement van onze investeringen

- **We streven voor eind 2022 naar een gemiddeld energielabel B**
 - ▶ Aandacht voor huurprijs, energielasten en gedrag.
 - ▶ Focus op energetische kwaliteit en wooncomfort.
 - ▶ Onderzoek mogelijkheden volledig CO₂-neutraal bezit in 2050.
 - ▶ Object-gebonden waar mogelijk. Daarna verdere verbeteringen op collectief niveau.
- **Vooruitstrevend op het gebied van duurzaamheid.**
 - ▶ Zoeken naar minder kostbare alternatieven voor traditionele verduurzamingstechnieken.
 - ▶ Combinatie van nieuwe installatietechnieken en duurzame opwekking.
 - ▶ Slim toepassen bestaande technieken.
 - ▶ Duurzaamheid is meer dan energie.

Verbeteren woonomgeving en veiligheid van onze woningen

- **Huurders oordelen hier positief over**
 - ▶ Diversiteit in wijkopbouw qua woningtypen en doelgroepen.
 - ▶ Passendheid binnen financiën, woning, complex, buurt of wijk.
 - ▶ Bijdragen aan leefbaarheid en investeren in prettige woonomgeving.

Huurder centraal



Verbeteren van de kwaliteit van onze dienstverlening vanuit de ervaringen, wensen en verwachtingen van onze klanten. Passend binnen onze financiële en wettelijke kaders.

Klantgericht ondernemen

- **Integreren klantvisie en klantverwachtingen in onze dienstverlening**
 - ▶ Verbeteren van onze dienstverlening en klantbeleving op basis van onze klantvisie en de wensen en verwachtingen van klanten.
 - ▶ Verwachtingen managen.

Klanten zijn tevreden over de dienstverlening van Leystromen

- **Leystromen meet continu klanttevredenheid**
 - ▶ Leren van onze klanten door te meten, monitoren en verbeteren.
 - ▶ Continu werken aan wederzijds vertrouwen.

Leystromen biedt haar klanten keuzemogelijkheden

- **Klanten oordelen hier positief over**
 - ▶ Samen met klanten zoeken naar mogelijke keuzes.
 - ▶ Balans in belangen klant en organisatie.
 - ▶ Aanbieden extra diensten.
 - ▶ Diversiteit aan contactmogelijkheden met Leystromen.

Stimuleren van participatie van onze huurders

- **Toenemende participatie huurders**
 - ▶ Huurders participeren vanuit hun kracht in de eigen leefomgeving.
 - ▶ Onderzoeken welke vormen van participatie voor verschillende groepen huurders mogelijk en wenselijk zijn.
 - ▶ Experimenteren met verschillende participatievormen.

Midden in de maatschappij



Intensief samenwerken met onze huurders(verenigingen), gemeenten en andere samenwerkingspartners. Zij beschouwen ons als partner weten wat ze van Leystromen kunnen verwachten.

Huurders(verenigingen) actief betrekken bij beleid en uitvoering

- ❑ **De mate van betrokkenheid is vooraf duidelijk (informereren tot bepalen)**
 - ▶ Huurders(verenigingen) in vroeg stadium betrekken bij plannen
 - ▶ Verwachtingen managen
-

Effectief samenwerken

- ❑ **Focus en rolverdeling zijn duidelijk**
 - ▶ Nadruk op: huurders(verenigingen), gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties.
 - ▶ Samen optrekken vanuit verschillende rollen: initiërend, signalerend of ondersteunend.
 - ❑ **Samenwerkingspartners weten ons goed te vinden**
 - ▶ Zichtbare positieve impact voor de maatschappij in ons werkgebied.
 - ▶ Leystromen is zichtbaar en toegankelijk.
-