

Leystromen
verbindend | ondernemend



Dichtbij

Koersplan
Leystromen

2023



Onze thema's

1

**Samen
dichtbij**

Over onze bewoners
en buurten

2

In contact

Over onze
dienstverlening

3

**Groen
doen**

Over onze
duurzaamheid

4

**Dichtbij
(t)huis**

Over onze
woningen

5

**Dichtbij
elkaar**

Over onze
organisatie

6

Missie

Onze missie, boodschap
en werkgebied

Dichtbij

Koersplan Leystromen 2023



Inhoud



*Mensen zijn thuis
bij Leystromen.
We gaan voor prettig
en betaalbaar wonen
in onze buurten
en dorpen.*

Over dit koersplan

- 1. Samen dichtbij**
Over onze bewoners en buurten
- 2. In contact**
Over onze dienstverlening
- 3. Groen doen**
Over onze duurzaamheid
- 4. Dichtbij (t)huis**
Over onze woningen
- 5. Dichtbij elkaar**
Over onze organisatie
- 6. Onze missie, boodschap
en werkgebied**

4

6

8

10

12

14

Nawoord

15

De reis

Samen hebben we dit koersplan gemaakt

16

Over dit Koersplan

Waar wij van zijn

In ons koersplan hebben we opgeschreven waar wij van zijn en waar we de komende jaren voor gaan en staan. Mensen zijn thuis bij Leystromen. We gaan voor prettig en betaalbaar wonen in onze buurten en dorpen.

Ook zorgen we voor meer woningen, zo gevarieerd mogelijk, zodat we mensen met uiteenlopende woonwensen kunnen helpen. Onze dienstverlening stemmen we zo goed mogelijk af op de vragen en behoeften van (toekomstige) bewoners. En we willen dit liefst zo duurzaam mogelijk doen voor een betere leefomgeving, maar ook om onze bewoners wooncomfort te kunnen bieden.

Onze bewoners centraal

Leystromen werkt van buiten naar binnen. Bij alles wat we doen, staan onze bewoners centraal. Want wonen gaat over mensen. De 'stenen' zijn daarbij ons belangrijkste middel. Onze medewerkers vormen ons belangrijkste kapitaal: zij lopen voorop in het waarmaken van onze opgave. Ons uitgangspunt is dat we bewoners en samenwerkingspartners actief betrekken bij onze plannen. En dit alles vanuit een organisatie die op orde is: financieel solide en betrouwbaar, met vakkundige, gedreven en verantwoordelijke medewerkers, management, bestuur en toezicht. En een organisatie waarin ruimte is voor experiment en innovatie.

Niet in beton gegoten

Dit koersplan is voor ons een reisgids. Geen spoorboekje waarin staat waar we op uur en tijd moeten zijn. Onderweg houden we de vinger voortdurend aan de pols. Onverwachte gebeurtenissen, ontdekkingen en ontmoetingen ontregelen ons niet, maar prikkelen ons om van iedere situatie het beste te maken. En als het nodig is passen we onze koers hierop aan. Leren door te doen!

We zijn een 'doe-organisatie'

Een flink aantal stappen is al in deze richting gezet. Daarvoor veranderden soms collega's van plek en rol en we verwelkomden ook nieuwe medewerkers. We willen dat onze uitvoeringskracht voor bewoners, partners en collega's merkbaar groter wordt. Dat gaat met vallen en opstaan. We bouwen door aan een solide, krachtige en prettige organisatie.

Samen dichtbij

Over onze bewoners en buurten

1

Samen dichtbij

Over onze bewoners en buurten



Thuis

De plek waar iemand woont, is een huis. Dat huis is alleen een thuis, als je je veilig en op je gemak voelt in dat huis én in de woonomgeving. Een fijn thuis draagt bij aan de fysieke en mentale gezondheid van mensen. Mensen wonen in kwalitatief goede woningen in veilige, diverse en saamhorige buurten waar zij elkaar kennen, burens van elkaar zijn en elkaar helpen als er wat is. Mocht het nodig zijn dan is er een sterk partnernetwerk dat onze bewoners ondersteunt. Zo dragen wij bij aan de ontwikkeling van vitale gemeenschappen.

De buurt als plek om het verschil te maken.

We zien de samenstelling van buurten veranderen. Voor steeds meer mensen is prettig wonen en samenleven niet vanzelfsprekend. Steeds meer mensen kunnen moeilijk het hoofd boven water houden. Draagkracht en draaglast raken soms uit balans. Onderlinge tolerantie staat meer onder druk. We zien ook een sterke vergrijzing én langer zelfstandig thuis wonen van ouderen. Oog hebben voor zulke situaties -voor oorzaken én gevolgen- is onderdeel van onze taak.

De buurt is voor ons de plek waar we het verschil maken door laagdrempelig en herkenbaar aanwezig te zijn. Voor de dingen die voor iedereen zichtbaar en merkbaar zijn, maar ook voor wat zich achter de voordeur afspeelt. Daar gaan we meer capaciteit op inzetten. Soms hebben buurten extra aandacht nodig. Om te bepalen wat er waar speelt, gebruiken we data over onze buurten. Bijvoorbeeld via zogenaamde veerkrachtkarten en informatie van onze bewoners en partners. We hebben hierbij een wegwijzerfunctie. We hebben aandacht voor onze netwerken en verbinden zoveel als mogelijk onze acties: samen dóen, de schouders eronder en concreet verschil maken.



Onze bewoners ervaren hun huis als een thuis.

Bewoners denken en doen mee

Werken aan vitale gemeenschappen in prettige, leefbare buurten vraagt om de betrokkenheid en denkkraft van onze bewoners. Daarom nodigen we bewoners nadrukkelijk uit om mee te denken en te doen en om hun ervaringen met ons te delen. Dat doen we zowel door formele inspraak, alsook door het faciliteren van diverse participatievormen. Denk daarbij aan het digitale huurderspanel, de ontmoetingsavonden in onze kernen en ook door bewoners te ontmoeten in het dagelijkse leven in buurten. De zeggenschap van bewoners staat bij Leystromen hoog in het vaandel: het is in onze ogen onmisbaar om goed wonen mogelijk te maken.

We vragen onze bewoners hoe zij zich gaan inzetten voor het verbeteren van hun eigen buurt. We stimuleren en ondersteunen als zij zelf verantwoordelijkheid en eigen initiatief nemen. We maken dan duidelijke afspraken over wat we van elkaar mogen verwachten en waarop we aanspreekbaar zijn. Uiteraard respecteren we dat er ook bewoners zijn die hier geen behoefte aan hebben. Niet alle initiatieven van bewoners zullen in de hokjes en procedures van onze eigen organisatie passen. Soms vraagt de situatie erom dat we uitzonderingen maken.

Onze ambities

- Wij dragen actief bij aan de leefbaarheid en saamhorigheid in onze dorpen en buurten.
- Wij werken buurtgericht en zijn hierbij in staat aan te haken bij wat bewoners zelf kunnen, doen en willen.
- Wij zijn in onze buurten meer (zichtbaar) aanwezig. Bewoners kennen 'hun' medewerkers van Leystromen. Leystromen maakt hier afspraken over met vaste partners.
- Wij stimuleren dat er meer en betere ontmoetingsplaatsen (zoals buurthuiskamers) zijn voor bewoners.

- Wij versterken de samenwerking met sociale ketenpartners en doen ons best om daar waar we fysiek iets doen, bijvoorbeeld ook de sociale opgave mee te nemen.

Onze eerste stappen

- We organiseren voor onze medewerkers een training 'kracht- en oplossingsgericht werken'. We betrekken ook de collega's uit ons partnernetwerk om samen te leren en ontwikkelen.
- We informeren onze bewoners actief over wie hun contactpersonen zijn bij Leystromen, ook als er personele wisselingen zijn.
- We hebben goed in beeld wat er leeft, speelt en nodig is in onze buurten.
- We stimuleren en faciliteren verschillende vormen van participatie door onze bewoners





In contact

Over onze
dienstverlening



6

In contact

Over onze dienstverlening

Naar een uitstekende dienstverlening voor onze bewoners

Wij staan voor een uitstekende dienstverlening aan onze bewoners. Daar zetten we ons met hart en ziel voor in. Dat doen we best goed, zo blijkt uit onze klanttevredenheidsmetingen, maar in de gesprekken met bewoners horen we ook terug dat er ruimte is voor verbetering. Verbetering op het gebied van onze bereikbaarheid, contacten die over verschillende schakels lopen en de communicatie en afstemming over werkzaamheden aan woningen van onze bewoners.

De bewoners en hun vraag centraal in onze organisatie

We denken vanuit de vraag van de bewoners: wat hebben bewoners nodig, welke oplossingen stellen bewoners zelf voor en hoe kunnen we tot de beste oplossing komen?

We vinden het belangrijk dat afdelingen en teams gevoel hebben bij bewoners en hun vragen. Met het werken in rayonteamen richten we ons nog meer op de bewoners. Door bijzondere klantverhalen te delen, met elkaar mee te lopen en te leren van elkaar, houden we onze dienstverlening op peil en gaan deze stap voor stap verbeteren. In onze contacten met bewoners gaan we uit van het goede in de mens en vertrouwen. Soms krijgen we vragen waar we geen pasklaar antwoord op hebben. Waar het past, pakken we dan de ruimte om dit creatief op te lossen. Vragen en reparatieverzoeken handelen we correct af en we gebruiken klachten als kans om het goede gesprek aan te gaan.

Beter bereikbaar en begrijpelijke taal

Bewoners treden met ons in contact op de manier die bij ze past: online, telefonisch, aan de balie of in hun buurt. Door verdere digitalisering van onze dienstverlening, bijvoorbeeld via Whatsapp, chat of het digitale



ONZE DROOM

Bewoners voelen zich gezien, gehoord en geholpen.



bewonersdossier, kunnen bewoners 24 uur per dag hun vragen bij ons kenbaar maken. Ook ontwikkelen we onze website, zodat die nog beter aansluit op de wensen van de bewoners. Sommige bewoners spreken de taal niet of niet goed, of ze hebben moeite met het tot zich nemen van informatie. Wij helpen ze daarbij en gebruiken heldere en begrijpelijke taal. Daar trainen we onze medewerkers in.

Onze partners zijn onze ambassadeurs

Van bewoners hebben wij gehoord dat de communicatie over onderhoud, renovatie of nieuwbouw zorgvuldiger kan. Een deel van deze communicatie verloopt via partners als aannemers, schilders en loodgieters. Daarom betrekken wij hen actief in het verbeteren van onze communicatie. Bewoners weten ruim op tijd wanneer er iemand namens Leystromen langskomt en wanneer werkzaamheden aan hun woning worden uitgevoerd.

Aandacht voor veilig wonen en armoede

Tijdens de ontmoetingsavonden met bewoners in onze kernen horen we dat bewoners over het algemeen een veilig gevoel ervaren en er prettig contact is met de burens. Ook horen we dat onze bewoners veiligheid in huis, op straat en in de buurt een belangrijk thema vinden en zich daarover soms zorgen maken. Daarom gaan wij met de gemeente en de wijkagent aandacht geven aan de veiligheid op straat en in de buurt. Daarnaast informeren wij bewoners over veilig wonen, zoals brandveiligheid in complexen en inbraakpreventie. Met onze partners voeren we waar van toepassing een goed en sociaal gesprek met bewoners over betalingsproblemen en armoede. Wij zijn alert op vroegtijdige signalen en zetten onze budgetcoaches in als dat nodig is.

Onze ambities

- Wij zorgen dat onze bewoners weten waarvoor ze bij wie binnen Leystromen terecht kunnen.
- Wij denken bij het contact met onze bewoners in mogelijkheden, waardoor we zorgen dat we tot een oplossing komen.
- Wij staan als één organisatie voor een uitstekende dienstverlening: onze bewoners waarderen alle onderdelen met gemiddeld een 7,5 of hoger.
- Wij gebruiken heldere en begrijpelijke taal in al onze contacten.

Onze eerste stappen

- We verrassen bewoners bij bijzondere momenten met een persoonlijke boodschap of attentie.
- We organiseren ontmoetingsavonden als input voor verbetering van onze dienstverlening.
- We houden schrijftrainingen en bieden taalcoaches aan voor onze medewerkers.

Groen doen

Over onze duurzaamheid

3

Groen
doen

Over onze
duurzaamheid



Een grote opgave die om verbinding vraagt

Wij investeren al jaren fors in de verduurzaming van onze woningen. Dat draagt ook bij aan een goed woonklimaat en betaalbare woonlasten. Onze bewoners hebben via het huurderspanel aangegeven dat zij verduurzaming van hun woningen als topprioriteit zien. Door de sterke afhankelijkheid op dit gebied van anderen is samenwerken belangrijk om aan deze prioriteit te kunnen voldoen. We trekken op met de bewoners, gemeenten en andere partners om samen het lokale, groene verhaal te maken. Hierdoor vormt de warmtevisie van de gemeente het fundament. Wij stimuleren onder bewoners duurzaam bewustzijn en gedrag door bijvoorbeeld energie te besparen.

Prioriteren, slim werken en meters maken

Wij hebben een heldere prioritering bij verduurzaming. Eerst isoleren wij woningen om zoveel mogelijk energie te besparen. Vervolgens zetten wij in op het duurzaam opwekken van energie en tot slot de verduurzaming van installaties, zoals een warmtepomp. We sturen erop dat we ultimo 2027 geen woningen meer met een E, F, en G-label hebben en dat we op schema liggen om gemiddeld energielabel A te behalen in 2030.

Slim en duurzaam samenwerken zorgt ervoor dat we meters maken in verduurzaming en dat er ruimte is om te 'doen'. Wij delen actief onze kennis en maken heldere afspraken om de inzet, energie en middelen van alle partijen goed te kunnen benutten. Om te leren, evalueren wij regelmatig hoe dat gaat en sturen tijdig bij als dat nodig is. Door planmatig te verduurzamen, dus complex voor complex of straat voor straat, kunnen we veel meters maken. Daarin geven wij de wensen van bewoners zo goed mogelijk een plek.



ONZE DROOM

*Bij ons woon
en werk je groen*

Meer groen, hergebruik van materialen en materialen afkomstig uit de natuur

Een groene woonomgeving draagt bij aan het woongenot, de uitstraling van onze buurten en het welzijn van bewoners. Met meer groen vangen we bijvoorbeeld de hitte op extreem warme dagen, maar ook stortbuien op. Voor bouwen en onderhouden gaan wij in de toekomst steeds meer hergebruikte materialen (circulair) en (rest)materialen afkomstig uit de natuur (biobased) inzetten. Met gemeenten en ontwikkelaars delen wij kennis, zodat wij daar de komende jaren in groeien. Uiteindelijk moet dit leiden tot concrete acties en pilots.

Het groene voorbeeld geven

We geven zelf het goede voorbeeld op het gebied van duurzaamheid. Een goed voorbeeld doet volgen. We hebben oog voor de verduurzaming van ons kantoor, een duurzame bedrijfsvoering en duurzaam gedrag van medewerkers.

Onze ambities

- Ultimo 2027 zijn er geen woningen meer met een EFG-label.
- Wij liggen op schema zodat onze woningen gemiddeld energie-label A hebben in 2030.
- Wij integreren opwek van duurzame energie in onze verduurzamingstrajecten. Daar waar we verduurzamen plaatsen we, als dat effectief is, ook zonnepanelen.
- Wij maken optimaal gebruik van de kennis en kunde van onze ketenpartners en collega-corporaties.
- Wij zetten de eerste stappen op het gebied van klimaatadaptief, circulair en biobased bouwen en onderhouden, zoals een pilot circulair bouwen van (flex)woningen.

Onze eerste stappen

- We verbeteren onze meerjaren onderhouds- en investeringsbegroting, waarin verduurzamingsaspecten zijn opgenomen.
- We zetten data over verduurzaming in. Wij sturen daarop, zodat we onze doelstellingen op het gebied van CO2-neutraliteit kunnen realiseren.
- We maken een plan voor verduurzaming van installaties en starten hiervoor een pilot om drie verschillende aanpakken te testen.



Dichtbij (t)huis

Over onze woningen

Woningnood: kwantitatief en kwalitatief

Er is woningnood. Er zijn veel woningzoekenden die een passende woning willen bemachtigen. Zoektijden lopen op, de doorstroming loopt vast: de woningmarkt zit behoorlijk op slot. Ook zien we dat nieuwbouw en onderhoud steeds duurder worden door stijgende kosten en langer duren door tekort aan mensen en materialen. Daarmee is het toevoegen van betaalbare woningen nog steeds een grote uitdaging.

Daarnaast worden woonvragen steeds gevarieerder en bestaande woonconcepten sluiten niet altijd meer aan bij de vraag. De samenleving vraagt van mensen meer flexibiliteit en dat zien wij ook terug bij onze (toekomstige) bewoners. Onze uitdaging ligt dan ook om onwrikbare 'stenen' af te stemmen op de steeds veranderende wensen en behoeften van onze bewoners. We willen in ons werkgebied een rijke variatie aan goede, betaalbare en (deels) flexibele woningen en woonconcepten aanbieden. Dit kunnen we alleen realiseren met onze gemeenten.

Er is urgentiebesef en meer risicobereidheid

Op alle niveaus wordt gewerkt om doorbraken te realiseren op de woningmarkt. In de regionale Woondeal is vastgelegd hoeveel woningen erbij moeten komen in de regio en de gemeenten. Wij zijn vastbesloten om hieraan onze bijdrage te leveren. Met onze gemeenten zoeken we kansrijke locaties en stroomlijnen we bouwprocedures en -processen om de doorlooptijden flink te verkorten. Flexibiliteit van alle partijen is daarbij gewenst. Ook de corporaties in de regio staan voor elkaar en de totale opgave als de omstandigheden daarom vragen. Kortom, we staan schouder aan schouder om de gezamenlijke opgave waar te maken. Deze urgentie vraagt dat we onze bedrijfsvoering nog meer ten dienste van de volkshuis-



vestelijke opgave stellen. Dat betekent ook een grotere risicobereidheid, binnen kaders, als die opgave daarom vraagt. Hierom acquireren wij actief gronden en projecten daar waar dat nodig is en waar we mogelijkheden zien. Ook zorgen we voor een ruimere projectenportefeuille dan strikt genomen nodig is. Hierbij horen ook kleinere projecten, passend bij de schaal van onze dorpen en buurten. Daarmee scheppen wij meer flexibiliteit en realisatiekracht.

(Betaalbare) sociale woningen voorop, met oog voor de middenhuur. Er moeten dus in rap tempo meer woningen bij, waarbij we ons in eerste instantie concentreren op sociale huurwoningen, maar ook oog hebben voor de woningnood onder mensen met een middeninkomen. Met onze inspanningen voorzien we zoveel als mogelijk in de lokale behoefte aan betaalbaar en middelduur wonen. Dat doen we bijvoorbeeld door te zorgen dat tot en met 2025 het aantal woningen, gemeten juni 2022, met een huurprijs tot € 575 (prijsspeil 2023) niet afneemt. We dragen bij aan voldoende woningaanbod in de verschillende huurprijsklassen.

Ons huurprijsbeleid is gedifferentieerd

Dat wil zeggen dat we de huurprijs in beginsel aan de kwaliteit van de woningen koppelen. We volgen de ontwikkeling van de huurprijs zoals die is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken.



ONZE DROOM

Tot slot houden we, conform de regels, de mogelijkheid open om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te kunnen passen.

Een fijn (t)huis voor senioren

Voor de grote, groeiende groep senioren zetten we een tandje bij de komende jaren. We ontwikkelen een gedeelde en gedragen visie op de huisvesting van oudere en kwetsbare mensen in aansluiting op de woonzorgvisies van de gemeenten. Waar het kan, passen we woningen aan om langer zelfstandig thuis wonen te ondersteunen en we zetten in op de mogelijkheden voor meergeneratiewoningen. Soms ligt een verhuizing naar een geschiktere woning meer voor de hand. Kiezen wat het beste past, vraagt om persoonlijke begeleiding en samenwerking. Met senioren die dat willen, gaan we in gesprek over uitdagingen waarvoor zij staan en ontzorgen hen waar wij dat kunnen. Want verhuizen doe je niet zomaar. Na een verhuizing kunnen we de vrijgekomen woning inzetten voor doorstromers.

Woonruimteverdeling met gelijkere slaagkansen

Op dit moment verdelen we onze woningen vooral op basis van inschrijfduur. We zien dat starters een lage slaagkans hebben op de woningmarkt en woningzoekenden hebben aangegeven dat er meer aandacht mag zijn voor hun persoonlijke situatie. Met regionale collega-corporaties werken we aan een aangepast systeem om de woonruimte te verdelen met meer gelijke kansen voor de verschillende groepen bewoners en meer aandacht voor de persoonlijke situatie.

Onze ambities

- Wij leveren onze bijdrage aan de realisatie van de woningbouwopgave tot en met 2030 zoals opgenomen in de regionale Woondeal. Als uitgangspunt volgen we, in het kader van een evenwichtiger verdeling, het streven om te groeien naar 30% sociale huurwoningen in alle gemeenten.

*Iedereen heeft
een passend en
betaalbaar thuis.*

- Wij hebben gevarieerde woonconcepten die aansluiten bij de behoefte van onze (toekomstige) bewoners.
- Wij werken in één werkstroom met onze gemeenten en andere samenwerkingspartners en de doorlooptijd van het bouwproces is sterk verkort.
- Wij hebben een duurzame relatie met de zorg-welzijn- en jeugdorganisaties in het werkgebied en weten wat hun behoeften zijn op het gebied van vastgoed.

Onze eerste stappen

- Onze portefeuillestrategie stemmen we nadrukkelijk af op de regionale Woondeal. Dat doen we samen met gemeenten en onze collega-corporaties in de regio.
- We maken een concreet plan voor aanpasbaar bouwen en renoveren.
- We werken toe naar invoering van een aangepast systeem voor woonruimteverdeling.



5

Dichtbij elkaar

Over onze organisatie



Dichtbij elkaar

Over onze organisatie

Een organisatie in beweging

Onze organisatie is in ontwikkeling: we werken in rayons, de menskant is meer in balans met het vastgoed, we zetten in op meer talent- en krachtgericht werken en we denken meer van buiten naar binnen. Daardoor is er vanuit de hele organisatie meer verbinding met de bewoner. Wij zien dit als een belangrijke opgave. Samenwerken met partners om te doen wat nodig is, vraagt om kritisch te kijken naar wat wel en niet werkt. Zo leren we samen en sturen we bij. De krapte op de arbeidsmarkt daagt ons uit om voldoende goede mensen aan te trekken en te behouden.

Dichtbij in zes gemeenten

Het accent van ons handelen, ligt in de lokale gemeenschappen. Wij zijn actief in zes gemeenten die elk hun eigen behoeften en manier van denken hebben. Het vraagt flink wat organisatiekracht om in elke gemeente stevig te staan en met het lokale netwerk te doen wat nodig is. Wij luisteren goed, werken samen en hebben een open en benaderbare houding.

We zijn een doe-organisatie met de focus op onze bewoners

Wij houden ervan om zichtbare resultaten te halen; ondernemerschap tonen. We zijn nuchter en praktisch, wat is er nodig en wat kunnen we doen? Elke dag zetten we een stapje om het steeds weer iets beter te doen dan gisteren voor onze bewoners. Onze bezetting passen we aan bij wat nodig is om onze opgaven te realiseren.

Elke medewerker maakt bij ons het verschil

Onze medewerkers verstaan hun vak en ervaren werkgeluk. Wij ondersteunen, waarderen en inspireren hen, zodat zij hun werk zo goed mogelijk kunnen doen in een veilige en prettige omgeving. Er is oog voor opleiding,



ONZE DROOM

Mensen werken graag en vanuit passie bij Leystromen



(loopbaan)ontwikkeling, thuiswerkfaciliteiten, gezond zijn en goed in je vel zitten. Met de Brabantse corporaties investeren wij in arbeidsmarktcommunicatie, het opleiden en delen van mensen, kennis en functies en andere vormen van samenwerking.

Versterken van de gezamenlijkheid, deskundigheid en processen

Wij investeren in verbinding met elkaar. Wij organiseren informele ontmoetingen, vanuit het besef dat dit tot mooie inzichten en verbinding kan leiden. Wij creëren meeloopmomenten en kijken bij anderen in de keuken, zodat mensen kennis krijgen van en zich kunnen verdiepen in elkaars werk. We benutten creatieve werkvormen en bieden een werkomgeving die inspireert door meer groen op de werkplek, goede IT-voorzieningen en aandacht voor gezondheid.

Bij Leystromen ontwikkelen collega's zich continu. We stimuleren opleidingen en voeren regelmatig het goede gesprek, daarbij kijken we vanuit een positieve, waarderende blik. Het ontwikkelen van processen doen we vaak in kleine stapjes. Door te proberen, te evalueren en als iets werkt dan op te schalen.

Financieel gezond

We zijn financieel gezond en in control. Zo kunnen we nu en in de toekomst onze opgaven realiseren. In een solide organisatie als de onze hoort ook ruimte voor innovatie en experiment. Met gedegen risicomanagement, gezonde financiële sturing, goed management en solide toezicht borgen we dit alles.

Onze ambities

- Wij werken vanuit een besef van de kosten van onze inzet (zuinig en efficiënt zijn), maar nog meer vanuit het besef van de maatschappelijke waarde ervan.
- Onze cultuur stimuleert samenwerken en ontwikkeling van medewerkers en organisatie. Wij spreken elkaar aan, bieden elkaar een veilige werkomgeving en werken vanuit vertrouwen.

- Wij hebben medewerkers die het werken bij Leystromen positief waarderen. Er is sprake van goed werkgever- én werknemerschap.
- Wij voldoen aan de financiële ratio's van onze toezichthouders, hebben goed risicomanagement, een goede governance en zijn in control.

Onze eerste stappen:

- We stellen een programma op voor het verwelkomen en inwerken van nieuwe collega's. We hebben ook aandacht voor de medewerkers die al bij ons werken. We steunen dit door het ontwikkelen van een vitaliteitsplan en actualiseren onze strategische personeelsplanning.
- We verbeteren digitalisering en informatiemanagement.
- Op het gebied van arbeidsmarktcommunicatie trekken we met onze Brabantse collega-corporaties op. Daarnaast stellen we een eigen arbeidsmarktplan op voor werving, landing en ontwikkeling van mensen.

6

Missie

Onze missie,
boodschap en
werkgebied



Missie

Onze missie, boodschap en werkgebied

Missie

Mensen zijn thuis bij Leystromen. Samen met bewoners en partnerorganisaties gaan we voor prettig wonen in onze buurten en dorpen. Bij ons is wonen mensenwerk.

Boodschap

Wij staan midden in de samenleving en voelen ons verbonden met de mensen en de streek. Onze bewoners voelen zich gezien, gehoord en geholpen. We zijn een stevige en betrouwbare partij voor onze samenwerkingspartners. Bewoners en samenwerkingspartners betrekken we actief bij onze plannen. Zo werken we samen aan vitale dorpen en leefbare buurten.

Werkgebied

Wij werken in de zes gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk. In 23 dorpen huisvesten wij ruim 20.000 bewoners in de woningmarkt-regio Hart van Brabant en West-Brabant.

Nawoord

Een eigen plek hebben vind ik een basis voor een fijn leven. Een thuis hebben waar je zeker van kunt zijn. In deze tijd is dat helaas niet voor iedereen beschikbaar. En dat raakt mij. Ik voel het als mijn persoonlijke missie om dit te veranderen. En weet als geen ander dat je dat niet in je eentje kunt doen. Daar hebben we iedereen voor nodig. Samen met bewoners, met partners en met collega's zetten we flinke stappen. Maar er moet nog een tandje bij.

Als ik hoor over de zorgen van onze bewoners, dan komt dat voor mij heel dichtbij. Ook ik heb ooit financiële zorgen gekend en was blij toen ik terecht kon in een sociale huurwoning. Een dak boven je hoofd, met fijne mensen om je heen, in een gezellige buurt. Dat willen we allemaal.

Het begint bij dromen

Door samen aan de slag te gaan met het koersplan, kregen we ruimte om samen te dromen. Waar willen we naar toe? Wat is echt belangrijk voor onze bewoners? En dat gaat verder dan huizen bouwen en onderhouden.

We lieten ons inspireren tijdens expedities. Samen met bewoners en collega's op bezoek bij een woningcorporatie die gemiddeld een 9 scoort voor klantvriendelijkheid. Of op pad om te ervaren hoe we het werkgeluk in de organisatie kunnen vergroten. We interviewden gemeenten, partnerorganisaties en medewerkers en brainstormden met het management team en onze raad van commissarissen.



Marie-Thérèse Dubbeldam
Directeur-bestuurder Leystromen

Maar vooral lieten we ons inspireren door onze bewoners. We organiseerden 10 ontmoetingsavonden in al onze kernen. Maar liefst 750 mensen meldden zich aan. En hoe waardevol is het om contact te hebben met zoveel bewoners? Wat zijn hun dromen, wensen, maar ook zorgen? We hebben veel opgehaald en laten landen in dit koersplan.

Samen doen

De dromen zijn opgeschreven, de ambities zijn helder en de eerste stappen zijn gezet. We gaan nu vooral 'doen', want we zijn een echte doe-organisatie. En dat doen we samen en dichtbij. Ik wil iedereen die heeft bijgedragen aan dit koersplan van harte bedanken!

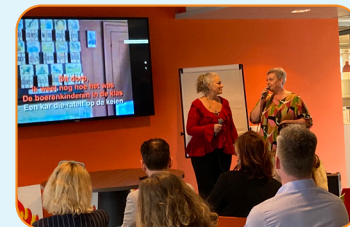
We zijn trots op het resultaat: een nieuw koersplan dat houvast biedt voor de komende jaren!

De reis

Samen hebben we dit koersplan gemaakt

De expedities

Vol energie, ideeën en plannen! Zo kwamen onze collega's terug van de expedities. We gingen samen op pad om inspiratie op te doen bij andere organisaties. Collega's waren 'on fire' bij de expeditie bij de brandweer. Hoe hou je slagkracht in een snel veranderende wereld? Een andere expeditie ging over 'het wijkgericht werken'. Dichtbij en zichtbaar zijn voor onze bewoners. Samen met hen deden we een expeditie over het verbeteren van de klanttevredenheid. En het vergroten van werkgeluk was ook een expeditie waard. Met een rugzak vol ervaringen en informatie uit de praktijk kwamen we terug.



Interviews

Van medewerkers en partners

Samen dichtbij

Over onze bewoners en buurten

Intern

Oefenen met participatie -> meer samen optrekken, behoeften ophalen, 1 op 1 in plaats van grote groepen

Zichtbaar zijn

Extern

Prettig samenwerken rondom sociale opgaven. Samen kijken naar oplossingen, kansen zoeken en doen ("Alleen ga je sneller, samen kom je verder")/benutten strategisch potentieel partnerschap gemeente-corporatie)

Leystromen heeft de wil om de wijk (buurt) echt te willen verbeteren

Leystromen kijkt verder dan de stenen ("Van stenen stapelen naar buurten ontwikkelen" / "van bouwen van huizen naar bouwen van gemeenschappen")

In contact

Over onze dienstverlening

Intern

De bewoner staat hoog in het vaandel

Er mag nog meer ruimte zijn voor de vraag van de bewoner

De bewoner (meer) voorop, meer denken vanuit de logica van de bewoner

Extern

Verbeter de dienstverlening: bereikbaarheid kan beter, communicatie kan duidelijker, helderder

Het gaat steeds beter, nu moet het nog gaan swingen

Controleer kwaliteit van de werkzaamheden

Dichtbij (t)huis

Over onze woningen

Extern

Zorgen voor voldoende betaalbare woningen, maar ook inspelen op veranderingen in de woningmarkt en doorstroming

Woonoplossingen gericht op nieuwe samenlevingsvormen

Toekomstbestendig voor ouderen en jongeren

Huurder: woningen in mijn buurt staan er goed bij

Groen doen

Over onze duurzaamheid

Extern

Stappen zetten in het energieneutraal maken van de woningvoorraad met partners (gemeente, aannemers)

Sneller verduurzamen

Dichtbij elkaar

Over onze organisatie

Intern

Het bijbenen van de snel veranderende wereld -> alles wordt duurder, langer thuis wonen en huurder verandert

Te veel eilandjes

Organisatie in beweging

Doorontwikkelen van de gehele organisatie

Open organisatie

Om het als organisatie goed te doen, moeten we goed voor de organisatie zorgen

Huurderspanel

Wij peilen 4 keer per jaar de mening van onze huurders over allerlei onderwerpen. Wij vroegen aan het huurderspanel wat zij belangrijk vinden voor ons nieuwe koersplan. Maar liefst 1.700 huurders gaven hun mening. Van de onderwerpen verduurzaming, nieuwbouw en leefbaarheid staat verduurzaming met 37% bovenaan. Daarnaast werd onderhoud ook veel genoemd.



Verduurzaming

1

37%



Nieuwbouw

2

32%



Leefbaarheid

3

31%

Kernavonden

Voor het koersplan lieten we ons vooral inspireren door onze bewoners. We organiseerden in alle kernen een ontmoetingsbijeenkomst. Tijdens deze avonden luisterden we vooral naar onze bewoners. Wat zijn de ervaringen, tips en tops op het gebied van communicatie, verduurzaming, veiligheid, verbinding, nieuwbouw en leefbaarheid?

Met ruim 750 aanmeldingen was de opkomst vele malen groter dan wij hadden verwacht. Maar om met zoveel bewoners ook echt in gesprek te gaan, hadden we meer dan 6 avonden nodig. Daarom hebben we in Oisterwijk, Goirle, Gilze en Rijen en Hilvarenbeek met veel plezier extra avonden ingepland.

We zijn blij met de grote belangstelling. We hebben heel veel opgehaald en kunnen hier mee aan de slag.

Samen gaan we het doen!





*Mensen zijn thuis
bij Leystromen.
We gaan voor prettig
en betaalbaar wonen
in onze buurten
en dorpen.*

Dichtbij

www.leystromen.nl/koersplan



Koersplan
Leystromen

2023



Leystromen

verbindend | ondernemend

Email

info@leystromen.nl

Postadres

Postbus 70, 5120 AB Rijen

www.leystromen.nl/koersplan

