

Dichtbij

Koersplan Leystromen 2023



Samen dichtbij

Over onze bewoners en buurten

Thuis

Je kunt je alleen 'thuis' voelen, als je op je gemak voelt in jouw huis én in jouw woonomgeving.

De buurt als plek om het verschil te maken

We zien de samenstelling van buurten veranderen. Mensen worden minder verdraagzaam. We zien een sterke vergrijzing én ouderen blijven langer zelfstandig thuis wonen. Oog hebben voor zulke situaties is onderdeel van onze taak.

De buurt is voor ons de plek waar we het verschil maken. We zijn er vaak te vinden en makkelijk aan te spreken. We hebben aandacht voor onze netwerken en verbinden zoveel als mogelijk onze acties: samen dóen, de schouders eronder en concreet verschil maken.

Bewoners denken en doen mee

De zeggenschap van bewoners is voor Leystromen zeer belangrijk. Dat doen we niet alleen door formele inspraak, maar ook op andere manieren. Zoals het digitale huurderspanel, de ontmoetingsavonden in onze kernen en ook door bewoners te ontmoeten in het dagelijkse leven in buurten.

We helpen onze bewoners en maken ze enthousiast om hun eigen buurt te verbeteren.



ONZE DROOM

*Onze bewoners
ervaren hun huis
als een thuis.*

1

Samen
dichtbij

Over onze bewoners
en buurten



In contact

Over onze dienstverlening

Naar een uitstekende dienstverlening voor onze bewoners

We zetten ons met hart en ziel voor in voor uitstekende dienstverlening. Dat doen we best goed blijkt uit onze klanttevredenheidsmetingen. Maar we horen ook terug dat er ruimte is voor verbetering.

De bewoners en hun vraag centraal in onze organisatie

We denken vanuit de vraag van onze bewoners. Wat hebben zij nodig? Welke oplossingen stellen zij zelf voor? Door bijzondere klantverhalen te delen, met elkaar mee te lopen en te leren van elkaar verbeteren we onze dienstverlening. We hebben aandacht voor onze bewoners. We verrassen hen bij bijzondere momenten met een persoonlijke boodschap of attentie.

Beter bereikbaar en begrijpelijke taal

Bewoners hebben contact met ons op de manier die bij ze past. Dit kan online, telefonisch, aan de balie of in hun buurt. Door het inzetten van bijvoorbeeld Whatsapp, chat of het digitale bewonersdossier, kunnen bewoners 24 uur per dag met vragen bij ons terecht. We gebruiken heldere en begrijpelijke taal. Daar trainen we onze medewerkers in.

Onze partners zijn onze ambassadeurs

Van bewoners horen we dat de communicatie over onderhoud, renovatie of nieuwbouw beter kan. Een deel 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 horen we dat veiligheid in huis, op straat en in de buurt voor hen belangrijk is. Soms maken ze zich daarover zorgen. Daarom geven wij met de gemeente en de wijkagent aandacht aan veiligheid. Daarnaast informeren wij bewoners over veilig wonen, zoals brandveiligheid in complexen en inbraakpreventie. Wij zijn alert op signalen over betalingsproblemen en armoede en zetten een budgetcoaches in als dat nodig is.

ONZE DROOM

Bewoners voelen zich gezien, gehoord en geholpen.



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 goed en betaalbaar wonen. Onze bewoners gaven via het huurderspanel aan dat zij dit heel belangrijk vinden. We trekken op met de bewoners, gemeenten en andere partners om samen het lokale, groene verhaal te maken.

Prioriteren, slim werken en meters maken

We zetten vooral in op het isoleren van 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.

Slim en duurzaam samenwerken zorgt ervoor dat we meters maken in verduurzaming en dat er ruimte is om te 'doen'. Wij bekijken regelmatig of het beter kan en delen onze kennis. 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.



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

Een groene woonomgeving draagt bij aan fijn wonen, 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 steeds meer hergebruikte materialen en (rest) materialen afkomstig uit de natuur inzetten.

Het groene voorbeeld geven

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



ONZE DROOM

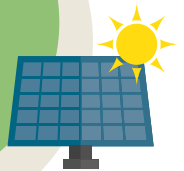


*Bij ons woon
en werk je groen*

3

Groen
doen

Over onze
duurzaamheid



Dichtbij (t)huis

Over onze woningen

Er is woningnood

Zoektijden lopen op, de doorstroming loopt vast: de woningmarkt zit behoorlijk op slot. Nieuwbouw en onderhoud is duur door stijgende kosten en duurt langer door tekort aan mensen en materialen. Daarmee is het toevoegen van betaalbare woningen nog steeds een grote uitdaging.

Daarnaast sluiten bestaande woonconcepten niet altijd meer aan bij de vraag. We willen in ons werkgebied een rijke variatie aan goede, betaalbare en (deels) flexibele woningen en woonconcepten aanbieden. Dit kunnen we alleen samen met onze gemeenten realiseren.

Er is urgentiebesef en meer risicobereidheid

In de regionale Woondeal staat hoeveel woningen erbij moeten komen in de regio en de gemeenten. Met onze gemeenten zoeken we kansrijke locaties en stroomlijnen we bouwprocedures en -processen om de doorlooptijden flink te verkorten. Hierbij horen ook kleinere projecten, passend bij de schaal van onze dorpen en buurten. Ook de corporaties in de regio helpen elkaar.

(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.

Een fijn (t)huis voor senioren

Voor de grote, groeiende groep senioren zetten we een tandje bij. 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.

Woonruimteverdeling met gelijkere kansen

Op dit moment verdelen we onze woningen vooral op basis van inschrijfduur. Samen 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 DROOM

*Iedereen heeft
een passend en
betaalbaar thuis.*

4

Dichtbij
(t)huis

Over onze
woningen





ONZE DROOM

Dichtbij elkaar

Over onze organisatie

Mensen werken graag en vanuit passie bij Leystromen

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. De krapte op de arbeidsmarkt daagt ons uit om voldoende goede mensen aan te trekken en te behouden.

Dichtbij in zes gemeenten

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 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 voor onze bewoners.

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.

Versterken van de verbinding, deskundigheid en processen

Wij organiseren informele ontmoetingen, meelooptomomenten en kijken bij anderen in de keuken. We zorgen voor 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. Het ontwikkelen van processen doen we vaak in kleine stapjes en schalen op als iets werkt.

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.

5

Dichtbij
elkaar

Over onze
organisatie



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 woningmarktregio 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.

Expeditie
Leystromen



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!

