lefier



Samen in de buurt

Ondernemingsplan 2027 tot en met 2030



Samen in de buurt

Ondernemingsplan 2027 tot en met 2030

Inhoud

Stel je voor: Het is eind 2030... 5
Oog voor lokaal met de kracht van centraal 8
Wij zijn Lefier 16

Samen voor vitale en verbonden buurten 20
Samen voor tevreden en betrokken bewoners 26
Samen voor voldoende passende woningen 32
Samen voor goed en duurzaam wonen 38
Samen Lefier 46

Tot Slot 52

Stel je voor: het is eind 2030...



In Stadskanaal heeft Jan zijn oude huis laatst verruild voor een kleiner, gelijkvloers appartement, een paar straten verderop. Zelf zag hij nogal op tegen die stap. Een collega van ons keek samen met hem wat er mogelijk was. “Ik wilde hier helemaal niet weg. Ik ken hier alles en iedereen.” Met wat ondersteuning kan Jan hier prima zelfstandig blijven wonen. In zijn oude huis woont nu een gezin met twee kinderen. “Terug? Nee hoor. Ik zit hier goed.”



In Groningen spreken we Lisa. Tijdens haar studie woonde ze al in een kamer van ons. Vorige week kreeg ze de sleutel van haar eerste appartement. “Ik wilde heel graag in Groningen blijven. Alleen niet voor altijd in een studentenkamer.” In haar buurt zijn woningen gebouwd voor starters. Lisa kon doorstromen en in haar oude kamer woont nu een nieuwe student.



In Hoogezand woont Onno al ruim dertig jaar in dezelfde straat. Zijn woning is laatst opgeknapt en geïsoleerd. “Het is een stuk behaaglijker geworden. En mijn energierekening is lager.” Nu we er toch waren, pakten we meteen de omgeving aan, samen met bewoners en de gemeente. Er kwam meer groen en een rommelig hoekje werd een plek waar kinderen spelen en buren elkaar ontmoeten. Eén investering, met meer betekenis voor de buurt.

Maar niet iedere buurt vraagt hetzelfde. Naïma uit Emmen woont in een buurt waar het samenleven lange tijd niet vanzelf ging. Er was veel overlast en achter verschillende voordeuren speelden problemen. Samen met bewoners, gemeente, zorg, welzijn en politie werken we nu veel meer als één team. We delen wat we zien en spreken af wie in actie komt. En ook als het ingewikkeld wordt, houden we elkaar vast. Dat merkt Naïma. “Vroeger gebeurde er pas iets als het echt misging. Nu zijn ze er eerder bij. Het is rustiger en ik voel me weer fijn in mijn eigen straat.” Niet ieder probleem is opgelost. Maar niemand hoeft tussen wal en schip te raken.



Er zijn ook talloze buurten en dorpen waar mensen gewoon prettig wonen en vooral willen dat dat zo blijft. Daar doen we gewoon wat bewoners van ons mogen verwachten. Lekkages verhelpen. Woningen onderhouden. Wie online iets wil regelen, kan dat. Wie liever iemand spreekt, kan ook bij ons terecht.

Niet overal is meer nodig. En niet overal hoeft het anders. We kijken goed naar de mensen die bij ons wonen en naar de plek die zij hun ‘thuis’ noemen. Wat gaat goed? Waar schuurt het? Wat ontbreekt? En wat kunnen wij, samen met anderen, betekenen? Soms is dat een nieuwe woning. Soms een andere keuze bij verhuur, een investering in een bestaand wooncomplex of ruimte voor een idee van bewoners. Vaak bereiken we meer door die dingen te verbinden.

Zo zijn we in 2030 nog steeds gewoon Lefier. We bouwen. We onderhouden. We verduurzamen. We verhuren. We luisteren en helpen. Samen met bewoners en organisaties om ons heen. Alleen kijken we nog beter waar we wat doen. Voor wie. Met wie. En wat daar écht nodig is. Want goed wonen begint niet op papier. Het begint thuis. In een straat. In een buurt.

Oog voor lokaal, met de kracht van centraal

Van nu naar eind 2030

Ons beeld voor eind 2030 hoeven we niet vanaf nul op te bouwen. Veel van wat we daarin zien, gebeurt vandaag ook al.

We staan er goed voor.

Bewoners waarderen onze dienstverlening, we bouwen en verduurzamen in hoog tempo en werken steeds meer als één Lefier: professioneel, herkenbaar en voorspelbaar. Onze partners kennen ons als een betrouwbare partij en onze collega's zijn bevlogen en daadkrachtig en werken vanuit verbinding. We hebben veel kennis in huis en oog voor de mensen voor wie we het doen. Dat is een sterke basis om op verder te bouwen. Een basis waar we trots op zijn.

Veel van wat we doen, blijven we dan ook gewoon doen.

Omdat het werkt en van betekenis is voor bewoners.

Tegelijkertijd verandert de wereld om ons heen snel.

De druk op wonen en samenleven neemt toe. De vergrijzing gaat hard en steeds meer mensen wonen langer zelfstandig, terwijl zorg en ondersteuning schaarser worden. In onze buurten zien we een toename van bewoners die extra hulp nodig hebben. Op sommige plekken staat het prettig en veilig samenleven onder druk. De woningnood blijft groot en er zijn niet alleen méér, maar ook andere woningen nodig. Terwijl juist het bouwen daarvan steeds meer van ons vraagt. Ook moeten we onze woningen en buurten aanpassen aan een veranderend klimaat en andere energiebronnen. Tegelijk zijn geld, mensen en ruimte niet onbeperkt beschikbaar.

Bovendien verschilt wat nodig is van plek tot plek.

Tussen stad en dorp, tussen gemeenten en soms zelfs tussen twee buurten vlak bij elkaar.

Dit alles vraagt niet om een heel ander Lefier, maar wel om een volgende stap.

We verbinden beter wat we al goed kunnen. Want een woning staat nooit op zichzelf. Wat we bouwen of verbeteren, heeft invloed op de buurt. Bij onderhoud en verduurzaming verzilveren we bijvoorbeeld kansen om niet alleen de woning aan te pakken, maar samen met anderen ook de leefomgeving. En om in gesprek te komen met bewoners. Wie waar een woning krijgt toegewezen, heeft invloed op het samenleven in een straat of complex. En de dagelijkse ervaringen van bewoners en collega's helpen ons te zien wat er op een bepaalde plek nodig is.

De buurt wordt steeds meer het vertrekpunt voor de keuzes die we maken.

We kijken naar het geheel. Wat gaat hier goed? Waar schuurt het? Wie wonen hier? Welke woningen zijn nodig? Wat vinden bewoners belangrijk? Wat zien onze partners? Wat kunnen wij betekenen? En hoe maken wij de meeste maatschappelijke impact voor buurten en bewoners?

Dat noemen we bij Lefier 'oog voor lokaal'.

Waar meer of iets anders nodig is, doen we dat. Waar het in de basis goed gaat, hoeft dat niet.

Daarnaast blijven we de ‘kracht van centraal’ volop benutten.

We zijn als één Lefier goed georganiseerd. Dat geeft duidelijkheid en kwaliteit en zorgt dat we onze schaal, kennis en slagkracht goed kunnen benutten. Juist die gezamenlijke kracht helpt ons om lokaal verschil te maken. We werken met standaarden waar die passen. Maar niet iedere situatie vraagt om dezelfde aanpak. Het is belangrijk dat collega’s dat herkennen en de ruimte hebben om binnen heldere kaders een goede afweging te maken. Dat is oog voor lokaal, met de kracht van centraal. Niet alles overal anders doen, maar wel verschil maken waar verschil nodig is.

Dat vraagt vakmanschap én goed samenspel.

Binnen Lefier brengen we de kennis uit de dagelijkse praktijk en de keuzes die we voor heel Lefier maken dichter bij elkaar. Buiten Lefier leggen we de puzzel samen met maatschappelijke partners en marktpartijen. Ieder vanuit een eigen rol, maar met een gedeeld beeld van wat er speelt en wat nodig is.

Zo kijken we steeds vanuit het geheel.

Naar bewoners en buurten. Naar de woningen die nu en straks nodig zijn en naar wat goed wonen vraagt. En naar onszelf: hoe brengen we de kennis, mensen en mogelijkheden van Lefier zo bij elkaar dat ze het meeste betekenen?

Dat brengen we samen in vijf opgaven voor de komende jaren.



Vijf opgaven voor de komende jaren.



Samen voor vitale en verbonden buurten

Leefbare buurten waar mensen prettig samenleven en naar elkaar omkijken.



Samen voor tevreden en betrokken bewoners

Persoonlijke dienstverlening, passend wonen en betekenisvolle betrokkenheid.



Samen voor voldoende passende woningen

Een woningaanbod dat aansluit bij vandaag en morgen, met de juiste woning of kamer op de juiste plek.



Samen voor goed en duurzaam wonen

Comfortabele, betaalbare en toekomstbestendige woningen en woonomgevingen.



Samen Lefier

De kracht van samenwerken, vakmanschap en continu verbeteren.


Samen voor voldoende passende woningen
Samen voor vitale en verbonden buurten
Samen voor goed en duurzaam wonen
Samen voor tevreden en betrokken bewoners
Samen Lefier
Samen Lefier
Samen Lefier


Samen voor voldoende passende woningen
Samen voor vitale en verbonden buurten
Samen voor goed en duurzaam wonen
Samen voor tevreden en betrokken bewoners
Samen Lefier



Nu (2026)



Eind 2030

Vijf opgaven, steeds meer samenhang.

Dat is de kern van onze beweging naar eind 2030. We blijven op alle vijf opgaven volop inzetten, maar brengen ze steeds meer in samenhang en laten ze meer in elkaar grijpen. De buurt is niet alleen de plek waar onze inzet samenkomt, maar ook het vertrekpunt voor onze keuzes. Wat we daar zien en horen, nemen we mee in wat we doen. En andersom kijken we wat onze keuzes betekenen voor de buurt en de mensen die er wonen. Als organisatie bewegen we daarin mee: we verbinden onze kennis en inzet steeds beter om te doen wat een buurt en haar bewoners nodig hebben. Samen zijn we Lefier.

Met oog voor lokaal en kracht van centraal.

Wij zijn Lefier.

Een sterke volkshuisvestelijke speler met schaal, kennis en uitvoeringskracht. We verhuren, beheren en bouwen woningen in de sociale huur en middenhuur, en zijn studentenhuisvester. We versterken buurten en versnellen verduurzaming. Onze schaal geeft ons de verantwoordelijkheid én slagkracht om tempo te maken, vernieuwing aan te jagen en zichtbare resultaten te boeken.

Goede volkshuisvesting begint dichtbij.

In hoe een woning werkt, hoe een complex functioneert, hoe een straat aanvoelt en hoe een buurt zich ontwikkelt. Ons werkgebied is bovendien veelzijdig: stad én platteland, verschillende gemeenten, diverse culturen en achtergronden en gebieden waar aardbevingsproblematiek extra aandacht vraagt. Daarom kijken we niet alleen naar woningaantallen, energieprestaties of processen, maar naar de betekenis van onze keuzes op de plek waar mensen wonen. Als één Lefier verbinden we wonen, leefbaarheid, dienstverlening en verduurzaming: centraal sterk georganiseerd, lokaal scherp afgewogen en met verschil waar dat nodig is.

Dat is typisch Lefier.

Met (com)passie voor mensen, in verbinding met bewoners, partners en elkaar, en met daadkracht om te kiezen, te doen en te leren. Nuchter én ambitieus. Betrouwbaar én dichtbij. Met vakmanschap zetten we onze mensen, middelen en woningen in voor wat van waarde is voor bewoners, buurten en samenleving. Steeds vanuit een gezonde financiële basis, voor nu en later.

Onze missie

Bij Lefier bieden we een goed en betaalbaar (t)huis aan wie ons nodig heeft, nu en in de toekomst. Samen met bewoners en partners maken we wijken en buurten sterker en leefbaarder, zodat mensen er prettig met elkaar kunnen samenleven. Zo dragen we bij aan een samenleving waarin iedereen zichzelf kan zijn en volwaardig kan meedoen.

Onze kernwaarden:

Met (com)passie.

We luisteren, begrijpen wat mensen bezighoudt en zetten ons vakmanschap en onze bevlogenheid in om verschil te maken waar dat nodig is.

In verbinding.

We werken binnen en buiten Lefier samen om zichtbare impact te maken voor bewoners, buurten en de samenleving.

Met daadkracht.

We nemen initiatief, maken waar wat we afspreken en leren van wat werkt.

… En zo maken we keuzes

Onze ambities staan, maar onze investeringsruimte kan veranderen.

We werken met maatschappelijk geld en willen dat steeds zo goed mogelijk inzetten voor bewoners, woningzoekenden en buurten. Als onze financiële mogelijkheden groter of kleiner worden, vraagt dat om keuzes. Ons afwegingskader (piramide) helpt ons daarbij: wat krijgt voorrang als er minder te besteden is, en waar zetten we extra op in als er juist meer mogelijk is?

De basiskwaliteit van bestaande woningen en buurten gaat altijd voor.

We kijken daarbij bewust verder dan een woning die binnen en buiten onderhoudstechnisch op orde is. Ook voldoende isolatie, wooncomfort en een leefbare buurt horen voor ons bij die basiskwaliteit.



Wat daarvoor nodig is, kan in de tijd veranderen. We houden daarom oog voor ontwikkelingen die van invloed zijn op prettig wonen.

Daarnaast zetten we ons in voor beschikbaar wonen, betaalbaar wonen en het klimaat.

Hoe de balans tussen deze drie uitvalt, hangt af van de opgaven van dat moment en van onze financiële ruimte.

We blijven bouwen.

Veel mensen wachten op een woning. Bovendien zijn er niet alleen méér, maar ook andere woningen nodig. Daarom realiseren we tot en met 2030 1.400 nieuwe woningen. Deels landen deze woningen in bestaande wijken door woningen te vervangen en te verdichten. Deels breiden we uit op nieuwe plekken. Extra uitbreiding, bovenop de 1.400 woningen, is alleen mogelijk als daar ook de financiële ruimte voor is.

En we kijken verder vooruit.

We voelen ook verantwoordelijkheid voor toekomstige generaties. Daarom werken we verder aan de overgang naar aardgasvrij wonen, klimaatadaptatie en circulariteit. Hoe ver en hoe snel we daarin kunnen gaan, hangt af van de financiële ruimte die er is.

Betaalbaarheid loopt door al onze keuzes heen.

Voor bewoners én voor Lefier. We vinden het belangrijk dat mensen nu en in de toekomst betaalbaar kunnen wonen. Een financieel gezond Lefier is daarbij een voorwaarde om ook op langere termijn te kunnen blijven investeren. We gaan zorgvuldig en efficiënt om met onze middelen en benutten de ruimte in ons huurbeleid, met waar nodig maatwerk. We bewaken onze financiële continuïteit en sturen op de ICR, LTV en de Aedesnorm voor bedrijfslasten.

Zo helpt het afwegingskader ons bepalen wat voorrang krijgt als niet alles kan.

Waar en hoe we onze inzet vervolgens het beste laten landen, bepalen we met een scherp oog voor bewoners, buurten en wijken.

Samen voor vitale en verbonden buurten

Van de buurt als uitkomst naar de buurt als vertrekpunt

“Ik woon in een prettige buurt met mooie, duurzame en goed onderhouden woningen. Mensen kijken hier naar elkaar om, waardoor problemen niet uit de hand lopen. Samen nemen we initiatief en helpen we elkaar waar dat kan. Lefier en andere organisaties zijn er als dat nodig is. Mijn buurt voelt leefbaar, veilig en in balans.”

Touria, 38 jaar


lefier

Een fijn huis is belangrijk. Maar als je je niet prettig voelt zodra je de voordeur uitstapt, is een goed huis alleen niet genoeg.

Gelukkig gaat het in veel van onze buurten en dorpen goed. Mensen wonen er prettig, kennen hun buren en redden zich prima. Wij zorgen voor goede woningen, houden onze ogen en oren open en zijn er als dat nodig is. Maar er zijn ook buurten en complexen waar het samenleven onder druk staat. Waar overlast vaker voorkomt, bewoners zich minder veilig voelen of veel mensen wonen die ondersteuning nodig hebben. Als problemen zich opstapelen, kan de balans tussen 'vragen' en 'dragen' zoekraken. En daar hebben uiteindelijk alle bewoners last van.

Dat begint met goed weten hoe het met een buurt of complex gaat. Niet alleen vanuit cijfers, maar juist ook vanuit wat bewoners, collega's en onze partners zien en meemaken. Wat gaat hier goed? Waar schuurt het? Waar zit de kracht van de buurt zelf? En wat is nodig om het prettig en veilig samenleven te versterken?

Prettig samenleven in een buurt in balans

Als veel bewoners die ondersteuning nodig hebben bij elkaar wonen, kan dat veel vragen van een straat, complex of buurt. Via verhuur, toewijzing, huurbeleid en doorstroming hebben we daar invloed op. Die invloed gaan we bewuster gebruiken om buurten in balans te houden of weer beter in balans te brengen.
Daarbij kijken we naar de woningzoekende én naar de mensen die er al wonen. Soms weegt daarom niet alleen de wens van de individuele woningzoekende mee, maar

Daarom kijken we goed naar wat een buurt nodig heeft en doen we wat daar het meeste verschil maakt



ook wat nodig is voor het prettig samenleven in een wooncomplex of buurt. Dat zijn geen makkelijke keuzes. Juist daarom maken we ze zorgvuldig, onderbouwd en met vakmanschap.

Ook doorstroming kan helpen. Iemand die verhuist naar een woning die beter past, laat weer een andere woning achter. En een woningtype of woonvorm die nog ontbreekt, kan juist nieuwe mogelijkheden bieden. Zo kijken we steeds naar bewoner, woning én buurt.

Zichtbaar verschil waar dat het hardst nodig is

Niet iedere buurt heeft hetzelfde van ons nodig. En dus doen we ook niet overal hetzelfde. Waar het goed gaat, koesteren we wat er is. Waar problemen zich opstapelen, zetten we meer in en zijn we zichtbaarder. Dat zijn onze prioritaire wijken en buurten. We trekken daar intensiever samen op met bewoners en maatschappelijke partners.

Niet ieder vanuit een eigen plan. We brengen in wijkvisies onze kennis bij elkaar, spreken af waar we naartoe willen en wie wat kan bijdragen. Daarbij kijken we breed: naar de leefomgeving, het woningprogramma, de sociale aanpak én het gebruik van woningen. Zo versterken we wat er al is én kijken we vooruit naar wat nodig is voor een veerkrachtige en evenwichtige buurt. We leggen samen de puzzel en houden vol. Want een buurt verandert niet in een paar maanden.

We kiezen daarbij bewust waar samenwerking echt iets toevoegt. Niet iedere tafel heeft Lefier nodig en samenwerking is geen doel op zich. We steken onze energie in samenwerking die echt iets oplevert voor de buurt.

En bewoners? Die staan bij ons niet langs de zijlijn. Een sterke gemeenschap wordt gemaakt door mensen die elkaar kennen, naar elkaar omkijken en samen initiatief nemen. Daar geven we ruimte aan en waar nodig helpen we het op gang. Bewoners weten vaak heel goed wat hun straat, portiek of buurt nodig heeft. Als een idee van bewoners ontmoeting, betrokkenheid of het samenleven versterkt, helpen wij graag om het mogelijk te maken. Bewoners denken en doen vanaf het begin mee, wij ondersteunen waar dat nodig is. En zolang het nodig is.

Investeren in een sterke buurt

Ook onze ‘stenen’ zetten we (nog) bewuster in voor een sterke buurt. Als we ergens bouwen, onderhouden of verduurzamen, kijken we verder dan de woning alleen. We vragen ons ook af: wat kan deze investering betekenen voor de buurt en voor het samenleven? Misschien ontbreken er bepaalde woningen. Misschien kunnen we tegelijk de directe omgeving aantrekkelijker maken, zorgen voor plekken waar mensen elkaar makkelijker ontmoeten of meer variatie brengen in wie er in de buurt woont.
En soms werkt het ook andersom. Wat er in een buurt speelt, kan voor ons reden zijn om een investering juist naar voren te halen of anders te plannen. Als we met het aanpakken van woningen tegelijkertijd een buurt verder kunnen helpen, verzilveren we die kans.

Dit soort vragen stellen we niet achteraf. Wat een investering betekent voor de buurt, wegen we mee vanaf het moment dat we onze plannen maken. Als onderdeel van het investeringsbesluit. Zo zetten we nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming bewust in voor leefbaarheid, ontmoeting en de toekomst van de buurt. Natuurlijk betrekken we ook bewoners hierbij.

We zijn problemen liever vóór dan dat we ze achteraf repareren. Daarom combineren we wat bewoners, collega’s en partners zien met goede informatie, data en AI. Zo kunnen we ontwikkelingen en patronen eerder herkennen en onze inzet beter richten.

Zo is de buurt niet alleen de plek waar onze plannen ‘landen’, maar geeft die steeds meer richting aan wat we waar doen.



Van: de buurt als uitkomst **Naar:** de buurt als vertrekpunt



Opgave

Samen voor vitale en verbonden buurten

Ambities

Bewoners wonen fijn samen in buurten in balans (dragen & vragen): bewoners voelen zich betrokken en het aantal excessen daalt	In prioritaire wijken en buurten zorgen we samen met bewoners/ partners voor zichtbare verbetering van leefbaarheid en veerkracht	Bewoners ervaren dat (vastgoed)investeringen bijdragen aan leefbare en toekomstbestendige buurten: bestaand én nieuw

Keuzes

We sturen waar nodig actief op in- en doorstroom voor meer balans in buurten en complexen, ook als dat de keuzevrijheid beperkt	We maken verschil in zichtbaarheid en inzet tussen buurten: soms intensief, soms minder zichtbaar	We zetten verduurzaming, nieuwbouw en onderhoud gericht(er) in voor een sterke buurt: als onderdeel van het investeringsbesluit
We geven ruimte aan en ondersteunen kansrijke bewonersinitiatieven, die bijdragen aan ontmoeting en samenleven	We werken in prioritaire wijken en buurten vanuit gezamenlijke wijkvisies, die we in afstemming met bewoners en partners maken	We maken ontmoeting tussen bewoners makkelijker, in complexen en direct daaromheen
	We werken selectief en opgavegericht samen, op basis van toegevoegde waarde van Lefier; als die er onvoldoende is, stoppen we	We benutten data en AI om sneller te zien wat er speelt in de buurt en gerichter te handelen

Samen voor tevreden en betrokken bewoners

Van een eigen spoor naar een gezamenlijke route

“Ik kan mijn zaken met Lefier gemakkelijk regelen. Digitaal als dat mij uitkomt, persoonlijk als ik daar behoefte aan heb. Ik voel me serieus genomen, heb invloed op onderwerpen die mij raken en woon op een plek die past bij mijn leven. Als er iets speelt, krijg ik de ondersteuning die nodig is.”

Piet, 68 jaar


lefier
lefier
lefier
lefier

We zijn eraan gewend dat steeds meer dingen snel en makkelijk kunnen. Even iets bestellen, een afspraak maken of zelf online iets regelen. Dat verwachten bewoners ook van ons. En terecht. Tegelijkertijd wordt wonen voor een deel van onze bewoners juist ingewikkelder. Mensen worden ouder, wonen langer zelfstandig en hebben vaker ondersteuning nodig. Soms verandert een levenssituatie en past een woning niet meer. En achter een ogenschijnlijk gewone woonvraag kan iets heel anders schuilgaan.

We hebben de afgelopen jaren al een sterke basis gelegd. Bewoners waarderen onze dienstverlening. Die stevige basis bouwen we verder uit. We maken onze dienstverlening steeds makkelijker, duidelijker en slimmer en maken gebruik van de kansen van nieuwe technologie.

Tegelijk luisteren we goed naar het perspectief van bewoners en geven we hen invloed als keuzes hun wonen of leefomgeving raken. Ook de bewoners die we minder vaak spreken. En als een woning niet meer past of iemand ondersteuning nodig heeft, kijken we naar wat wél passend is en wat daarvoor nodig is.



Gezien, gehoord en goed geholpen

Goede dienstverlening begint bij de bewoner en niet bij hoe wij ons werk hebben georganiseerd. Kan iemand makkelijk de weg bij ons vinden? Is het duidelijk wat er gebeurt? Houden we iemand op de hoogte? En lukt het om de vraag in één keer goed op te lossen? We bekijken onze dienstverlening steeds door de ogen van bewoners. De klantreis noemen we dat. Digitalisering en AI gebruiken we om dingen makkelijker en sneller te maken. Mooi, want zo houden we juist meer ruimte voor persoonlijk contact als dat nodig is.

Veel kunnen we centraal goed en eenduidig organiseren. We werken met duidelijke processen en standaarden. Dat zorgt voor efficiency en voorspelbaarheid. Maar de standaard past niet altijd. Soms blijkt achter een eenvoudige vraag meer te spelen of vraagt een situatie gewoon om een andere oplossing. Dan zien we dat en handelen ernaar.
Dat betekent niet dat iedereen bij Lefier het op zijn eigen manier doet. Onze standaarden blijven het vertrekpunt. We leveren bewust en onderbouwd maatwerk waar dat nodig is. Zo weten bewoners waar ze aan toe zijn én houden we tegelijk oog voor unieke situaties.
En we blijven leren. Van gesprekken met bewoners, van klachten, tevredenheidsonderzoeken en bewonerspanels. We kijken daarbij verder dan één vraag of ervaring. Wat horen we vaker terug? En wat kunnen we daarvan leren om onze dienstverlening verder te verbeteren?

Makkelijk waar het kan. Persoonlijk waar het nodig is. En altijd duidelijk over wat een bewoner van ons mag verwachten.

Bewoners hebben invloed op keuzes die hen raken

Bewoners weten als geen ander hoe het is om in hun woning en buurt te wonen. Die kennis benutten we. Onze huurdersorganisaties blijven daarin belangrijke partners voor ons. Tegelijkertijd willen we verschillende geluiden horen. Ook van bewoners die niet zo snel van zich laten horen en van woningzoekenden, die soms een ander belang hebben dan mensen die al bij ons wonen. We betrekken mensen op verschillende manieren. Soms georganiseerd, soms informeel. De ene keer past een bewonerspanel, de andere keer een gesprek in de buurt.
Belangrijk is dat we bewoners op tijd betrekken. Als er nog iets te kiezen valt. Niet iedere wens kunnen we waarmaken. We moeten rekening houden met verschillende belangen en met wat er mogelijk is. Maar bewoners mogen wel van ons verwachten dat we luisteren, laten zien wat we met hun inbreng doen en uitleggen waarom we uiteindelijk een bepaalde keuze maken. Invloed betekent niet altijd je zin krijgen. Wel dat je stem ertoe doet.

Een woning die past, met hulp als het nodig is

Wat vandaag een passende woning is, hoeft dat niet altijd te blijven. Je wordt ouder, je gezinssituatie verandert of je hebt ondersteuning nodig. Dan kan het fijn zijn om een woning te vinden die beter past bij je leven op dat moment.
We zetten daarom sterker in op passend wonen. Dat begint bij ons woningaanbod, maar daar houdt het niet op. Ook met onze toewijzing, ons huurbeleid en doorstroming kunnen we helpen om meer mensen op een passende plek te laten wonen. Zo kan een bewoner een woning vinden die beter past én komt er ergens anders weer een woning vrij.

Als bewoners zorg of ondersteuning nodig hebben, kijken we extra goed naar de match. Niet alleen: is er een woning vrij? Maar ook: past deze woning, op deze plek, bij wat iemand nodig heeft om hier goed te kunnen wonen en bij iemands leefstijl? Daar kijken we samen met zorg- en welzijnspartners naar. Zij hebben kennis en mogelijkheden die wij niet hebben en andersom. Door die bij elkaar te brengen, kunnen we woning, plek en ondersteuning beter op elkaar laten aansluiten.

Het allerliefst zijn we problemen vóór. Onze collega's zien en horen veel en data en AI kunnen helpen om signalen eerder te herkennen. Als iemand dreigt vast te lopen, wachten we niet tot het echt misgaat. Samen met maatschappelijke partners zorgen we dat de juiste ondersteuning zo snel mogelijk in beeld komt. Niet ieder probleem is van Lefier. Maar we helpen wel voorkomen dat iemand door de mazen van het net glipt.

Zo komen dienstverlening, invloed en passend wonen steeds dichter bij elkaar. Met steeds dezelfde vraag: wat is nodig om goed te kunnen wonen?



Van: een eigen spoor **Naar:** een gezamenlijke route



Opgave

Samen voor tevreden en betrokken bewoners

Ambities

Bewoners voelen zich gezien, gehoord en goed geholpen: passend bij situatie, duidelijk & oplossingsgericht	Bewoners ervaren invloed op hun wonen en leefomgeving: hun perspectief werkt zichtbaar door in keuzes	Bewoners wonen passend en krijgen op tijd ondersteuning, dankzij goede samenwerking met partners

Keuzes

We werken volgens de standaard waar het kan, en leveren maatwerk waar dat nodig is	We bereiken meer bewoners en woningzoekenden, via formele én informele participatiekanalen	We zetten in op passend wonen: via woningaanbod, toewijzing, huurbeleid en gerichte instrumenten voor doorstroming
We organiseren de dienstverlening vanuit het perspectief van de bewoner: digitalisering en AI helpen daarbij	We betrekken bewoners vroegtijdig bij keuzes die hen raken en maken onze belangenafweging inzichtelijk	We zorgen voor een zorgvuldige match van bewoners met een ondersteuningsbehoefte, samen met zorg en welzijn
We verbeteren onze dienstverlening continu met wat we leren uit klantcontact, klachten, onderzoek en panels		We signaleren (dreigende) problemen vroegtijdig en organiseren snel de juiste ondersteuning, waar dat helpt met data en AI

Samen voor voldoende passende woningen

Van woningen bouwen naar wijk- en gebiedsontwikkeling

"Ik kan binnen een redelijke termijn een woning vinden die bij mij past. En als mijn situatie verandert, zijn er mogelijkheden om door te stromen naar een andere woning. Mijn wijk biedt plek aan verschillende mensen en levensfasen en blijft ook als ik ouder word aantrekkelijk om in te wonen."

Anja, 40 jaar



Een eerste plek voor jezelf. Meer ruimte omdat je gezin groeit. Een appartement zonder trap omdat dat beter past. Of na je studentenkamer gewoon in Groningen kunnen blijven wonen. Als je leven verandert, kan een andere woning beter passen. Maar die woning moet er dan wel zijn. Juist daar wringt het. Er zijn te weinig woningen en wat beschikbaar komt, past niet altijd bij wat mensen nodig hebben. We worden ouder, huishoudens worden kleiner en steeds meer mensen zoeken een plek waar wonen en zorg goed samengaan. Er zijn dus niet alleen meer woningen nodig, maar vooral ook de juiste woningen op de juiste plek.

Nieuwe woningen realiseren is bepaald niet eenvoudig. Kosten lopen op, plannen vragen tijd en ook een aansluiting op het stroomnet is niet meer vanzelfsprekend. Dat maakt het des te belangrijker om de mogelijkheden die er wél zijn goed te benutten. Maar hoeveel woningen we ook nodig hebben, bouwen is voor ons nooit alleen een kwestie van aantallen. Wat we bouwen en waar we dat doen, heeft invloed op een buurt. De juiste woning kan iemand helpen doorstromen, iets toevoegen wat in een buurt nog ontbreekt of zorgen dat mensen in verschillende levensfasen er een plek vinden.

Daarom kijken we niet alleen naar hoeveel woningen nodig zijn, maar vooral naar welke woningen waar het meeste kunnen betekenen, zowel in bestaande als nieuwe wijken.



Meer huishoudens vinden een (t)huis

We realiseren tot en met 2030 minimaal 1.400 nieuwe woningen. Dat aantal is inclusief woningen die bestaande woningen vervangen. We zetten ons binnen onze mogelijkheden maximaal in om deze ambitie waar te maken. Het liefst bouwen we nog méér, maar dat kan alleen als daar ook extra middelen tegenover staan.

We investeren fors in onze bestaande wijken. Soms is een woning simpelweg aan het einde van zijn levensduur en is vervangen verstandiger dan blijven investeren. Vervanging biedt bovendien een kans. Woningen staan er vaak tientallen jaren. Juist als we opnieuw bouwen, kunnen we beter aansluiten op wat mensen en buurten

nu én in de toekomst nodig hebben. Soms kunnen we zelfs meer woningen realiseren op dezelfde plek. Zo vernieuwen we stap voor stap een woningvoorraad die van zichzelf maar langzaam verandert. We kijken in bestaande buurten ook heel bewust verder dan vervanging alleen. Soms is er nog ruimte te vinden om uit te breiden. Bijvoorbeeld door op te toppen, woningen te splitsen of in te breiden. Ook aan- en verkoop kan helpen om op de juiste plek het aanbod te krijgen dat nodig is.

We bouwen daarnaast woningen in nieuwe wijken. Daar liggen kansen om onze woningzoekenden snel(ler) een plek te geven. We werken daarbij nauw samen met gemeenten, marktpartijen en maatschappelijke partners. Samen nieuwe gebieden ontwikkelen.

Waar we bouwen, doen we dat slim. Als het kan gebruiken we fabrieksmatige en conceptuele bouw en werken we samen in bouwstromen en allianties voor biobased nieuwbouw. Zo benutten we onze schaal om sneller en betaalbaarder te bouwen en hoeven we niet bij ieder project opnieuw het wiel uit te vinden. Want in een tijd waarin woningen hard nodig zijn, benutten we iedere kans om tempo te maken.

Woningen bouwen is buurten bouwen

Met nieuwe woningen voegen we niet alleen woonruimte toe. Er komen mensen wonen, er ontstaat beweging en een plek kan van karakter veranderen. Daarom kijken we bij nieuwbouw nadrukkelijk naar wat een plan kan bijdragen aan de buurt. Kan een nieuwbouwplan bijvoorbeeld helpen om mensen prettig te laten samenleven? Zorgen voor meer ontmoeting? Iets toevoegen wat een buurt of dorp sterker maakt, nu én later? Die bijdrage aan de buurt weegt mee in onze keuzes, naast het aantal woningen en de financiële kant van een plan. Zo wordt woningen bouwen steeds meer ook een vorm van wijk- en gebiedsontwikkeling. Daarbij kijken we breder dan sociale huur.
Zo kunnen ook maatschappelijk vastgoed en middenhuur onderdeel zijn van een plan voor een wijk. En waar de markt het laat liggen, onderzoeken we of het ontwikkelen van koopwoningen kan bijdragen aan de ontwikkeling van een buurt. Wat we verdienen met vastgoed buiten de sociale huur, zetten we zoveel mogelijk weer in voor onze sociale opgave.

Als we investeren in een gebied, mag dat soms ook iets bijzonders opleveren. In ieder van onze vier werkgebieden realiseren we ten minste één volks-huisvestelijk icoon. Dat hoeft geen spectaculair gebouw te zijn. Het kan net zo goed een bijzondere woonvorm, aanpak of samenwerking zijn. Als het maar zichtbaar iets toevoegt aan de identiteit, trots en ontwikkeling van een buurt, dorp of stad. Iets waarvan mensen zeggen: kijk, dát heeft deze plek echt verder geholpen.

Een woning die past bij je levensfase

Een nieuw type woning toevoegen kan veel in beweging brengen. Iemand kan bijvoorbeeld eindelijk een volgende stap zetten. De woning die achterblijft, komt weer beschikbaar voor een ander. Zo kan één toevoeging doorwerken in een hele reeks verhuizingen. Daarom kiezen we bij Lefier voor meer variatie in woningtypen, huurprijzen en woonvormen. Niet overal hetzelfde, maar passend bij wat nodig is om meer mensen een woning te bieden die bij hun leven past. Ook middenhuur en de ruimte in ons huurbeleid zetten we daarvoor bewust in. Zo stimuleren we doorstroming én kunnen we buurten versterken.

In Groningen hebben we daarin een bijzondere rol als grootste studentenhuisvester. We blijven volop ruimte bieden aan studenten, maar hebben ook oog voor wat er daarna komt. Als afgestudeerden kunnen doorstromen naar een andere woning, komt er weer een kamer vrij voor een nieuwe student.

En op plekken waar we veel woningen hebben, kijken we goed naar wat nodig is rond wonen en zorg. Ook mensen die ouder worden of ondersteuning nodig hebben, moeten mogelijkheden hebben om een woning te vinden die past.

Zo kan één goed gekozen toevoeging uiteindelijk voor meerdere mensen een nieuwe woonkans betekenen.



Van: woningen bouwen **Naar:** wijk- en gebiedsontwikkeling

In één oogopslag

Opgave

Samen voor voldoende passende woningen

Ambities

Meer woningzoekenden vinden dankzij uitbreiding en vervanging een passende woning/kamer: wachttijden zijn beheersbaar	Nieuwbouw, transformatie en nieuwe woonvormen dragen ook zichtbaar bij aan sterke buurten en dorpen, voor nu en later	Bewoners en woningzoekenden vinden door een gevarieerd woningaanbod makkelijker een woning die past bij hun levenssituatie

Keuzes

We realiseren minimaal 1.400 woningen (bruto): extra groei is alleen mogelijk bij extra middelen	We stellen wijk- en gebiedsontwikkeling centraal bij nieuwbouw: de bijdrage aan de buurt telt nadrukkelijk mee	We vergroten de variatie in woningtypen, huurprijzen (incl. middenhuur) en woonvormen voor meer doorstroming
We benutten kansen in bestaande buurten: vervangen, optoppen, splitsen, inbreiden en aan- en verkoop	We kijken ook hoe maatschappelijk vastgoed, middenhuur of koopwoningen de buurt kunnen versterken	We spelen in op specifieke woonvragen, met name huisvesting voor (ex-)studenten en passend aanbod voor wonen & zorg
We passen conceptuele bouw toe en werken samen in bouwstromen en allianties voor meer snelheid en betaalbaarheid	We realiseren in ieder gebied een volkshuisvestelijk icoon dat bijdraagt aan identiteit en trots	

Samen voor goed en duurzaam wonen

Van duurzaamheidssneltrein naar motor voor de leefomgeving

“Mijn woning is prettig om in te wonen: goed onderhouden, comfortabel en betaalbaar. Ik weet hoe mijn woning ‘werkt’ en merk dat woningverbeteringen bijdragen aan mijn wooncomfort, energierekening én de kwaliteit van mijn buurt.”

Guus, 56 jaar



Je huis moet een plek zijn waar je prettig kunt wonen en waar je op kunt vertrouwen. Dat vraagt om goed onderhoud, een gezond binnenklimaat en betaalbare woonlasten. Ook het herstellen en versterken van woningen in het aardbevingsgebied hoort daarbij. Tegelijk kijken we bij Lefier verder vooruit. Want veel van de woningen die er nu staan, zijn de woningen waarin mensen ook over twintig of dertig jaar nog wonen.

Ondertussen verandert er veel. We hebben vaker te maken met warme zomers en hevige regen, gaan stap voor stap af van aardgas en lopen tegen de grenzen van het stroomnet aan. Nieuwe oplossingen volgen elkaar snel op, terwijl geld, mensen en materialen niet onbeperkt beschikbaar zijn. We kunnen dus niet alles tegelijk en ook niet alles vandaag al beslissen.
Dat hoeft ook niet. Waar het om gaat, is dat we nu de goede dingen doen én ruimte houden voor wat later nodig is. Soms betekent dat eerst goed onderhouden, soms juist een extra stap zetten als we toch aan een woning werken. En we kijken verder dan de techniek alleen: wat merkt de bewoner ervan en kunnen we tegelijkertijd iets betekenen voor de buurt? Daarbij zoeken we actief de samenwerking op om nieuwe oplossingen te ontwikkelen en toe te passen.

We verduurzamen niet alleen woningen, maar gebruiken die investering om zoveel mogelijk waarde toe te voegen. Voor de bewoner, voor de buurt en voor de leefomgeving van morgen.



Goed wonen, gewoon op orde

Als bewoner moet je kunnen rekenen op een woning die goed wordt onderhouden. Een dak dat goed blijft, gevels en kozijnen die op tijd worden aangepakt en schilderwerk dat niet te lang blijft liggen. Daarom onderhouden we onze woningen gemiddeld op conditiescore 3: een landelijk gebruikte schaal van 1 tot 6, waarbij 1 de beste score is en 6 de slechtste.

Bij een goede basis hoort ook dat een woning goed geïsoleerd is. De duurzaamste energie is tenslotte de energie die we niet nodig hebben. Daarom blijven we stevig sturen op het terugbrengen van de warmtevraag. Voor bewoners betekent dat meer comfort en lagere woonlasten. We brengen steeds meer woningen naar

De Standaard: het isolatieniveau waarmee een woning klaar is voor verwarming zonder aardgas. En vóór 2029 pakken we de laatste woningen met een E-, F- of G-label aan, afgezien van enkele uitzonderingen.

Maar cijfers en labels vertellen niet het hele verhaal. Een woning moet ook gezond en comfortabel zijn. En gewoon goed wonen houdt bovendien niet op bij de voordeur. Ook de directe woonomgeving telt mee. Woning én leefbaarheid op orde. Dat is de brede basiskwaliteit waar we voor staan bij Lefier. Als fundament onder prettig wonen.

Vandaag doen wat morgen helpt

Een woning die er nog tientallen jaren staat, vraagt om vooruitkijken. Daarom brengen we voor ieder wooncomplex de route richting 2050 in beeld. Ons doel is helder: een CO_2-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad. Maar de weg daarnaartoe is geen standaardrecept. Wat mogelijk is, hangt bijvoorbeeld samen met de lokale warmteplannen en de ruimte op het stroomnet. Op de ene plek ligt een warmtenet voor de hand, op een andere plek een warmtepomp of een andere oplossing. Technieken ontwikkelen zich. En een woning die binnenkort groot onderhoud nodig heeft, vraagt om een andere afweging dan een woning die net volledig is aangepakt. Daarom sluiten we waar mogelijk aan op natuurlijke momenten in het leven van een woning. Zijn we toch aan het werk, dan kijken we welke stap richting 2050 we kunnen meenemen. Zo zetten we geld, mensen en tijd slim in. En hoeven we maar één keer langs te komen.

Ook bereiden we onze woningen en buurten voor op de gevolgen van klimaatverandering. Bij nieuwbouw houden we rekening met hitte, droogte en extreme neerslag. In de bestaande voorraad komen we direct in actie waar problemen urgent zijn en nemen we maatregelen mee waar dat kan. Extra financiële ruimte benutten we om onze stapsgewijze aanpak te versnellen.

Ondertussen blijven we vernieuwen. Onze schaal helpt om kennis te bundelen, gericht in te kopen en samen met anderen nieuwe oplossingen uit te proberen. Zo zetten we stappen in circulair en biobased bouwen en andere duurzame innovaties. Soms is samenwerken ook simpelweg nodig om vooruit te komen. Netcongestie maakt verduurzamen en bouwen steeds ingewikkelder. Met netbeheerders, gemeenten en anderen zoeken we naar wat wél mogelijk is.

We hoeven vandaag nog niet precies te weten hoe iedere woning er in 2050 uitziet. We moeten vandaag wel keuzes maken waar we later geen spijt van krijgen.

Van waarde voor bewoners en buurten

Verduurzamen doen we niet voor een label, installatie of techniek. Een investering moet merkbaar waarde toevoegen voor bewoners, de buurt of allebei. Dat is steeds onze toets.

Voor bewoners betekent dat bijvoorbeeld meer comfort en betaalbare woonlasten. En als een woning anders gaat werken door nieuwe installaties of een andere manier van verwarmen, moet je daar als bewoner ook goed mee uit de voeten kunnen. Daarom besteden we tijd en aandacht aan het goed en duurzaam gebruiken van woningen.

We kijken ook om ons heen. Als we toch aan het werk zijn, zoeken we naar kansen om werkzaamheden te combineren of de buurt beter te maken. Denk aan meer groen, ruimte voor ontmoeting of iets wat bewoners zelf belangrijk vinden. Andersom kan wat er in een buurt speelt mede bepalen hoe we een aanpak vormgeven of waar we als eerste aan de slag gaan. Zo komen onderhoud, verduurzaming en leefbaarheid bij elkaar. Niet iedere ingreep wordt daarmee een buurtproject. Maar kunnen we met dezelfde inzet méér waarde creëren, dan pakken we die kans.

En wat we van anderen vragen, laten we zelf ook zien. In onze eigen huisvesting en door duurzame keuzes te maken in onze bedrijfsvoering.

Zo wordt verduurzaming een motor die méér in beweging kan brengen. Goed voor vandaag. Verstandig voor morgen. En van waarde op de plek waar mensen wonen.

Van: duurzaamheidssneltrein **Naar:** motor voor de leefomgeving

In één oogopslag

Opgave

Samen voor goed en duurzaam wonen

Ambities

Bewoners kunnen rekenen op een goede kwaliteit van woning en woonomgeving (basiskwaliteit = onderhoud, energie, leefbaarheid)	Bewoners wonen in woningen die stap voor stap worden voorbereid op een CO_2-neutrale en aardgasvrije toekomst	Bewoners en buurten profiteren van verduurzaming: comfort, betaalbaarheid, leefbaarheid/ veerkracht

Keuzes

We nemen onze (brede) definitie van basiskwaliteit als vertrekpunt voor investeringen, onderhoud en dienstverlening	We ontwikkelen voor ieder wooncomplex de routekaart 2050 (CO2-neutraal en aardgasvrij) en voeren deze gefaseerd uit	We stemmen verduurzaming af op wat in wijken/buurten nodig is en benutten kansen om andere opgaven mee te nemen
We brengen steeds meer woningen naar De Standaard en pakken de laatste EFG labels vóór 2029 aan	We verbinden verduurzaming slim aan natuurlijke momenten in de levensduur van woningen	We helpen bewoners hun woning duurzaam te gebruiken én geven zelf het goede voorbeeld in onze bedrijfsvoering en gedrag
We onderhouden onze woningen gemiddeld op conditiescore 3	We benutten onze schaal en werken samen aan duurzame innovaties, circulariteit, klimaat-adaptatie en netcongestie	

Samen lefier

Van een sterke basis naar samen gericht verschil maken

“Ik ben trots op wat we als Lefier betekenen voor bewoners en buurten. Ik weet waar we samen aan werken, benut de ruimte om mijn vakmanschap in te zetten en te versterken en kan rekenen op collega’s, goede informatie en duidelijke processen. Zo maken we samen het verschil voor bewoners, buurten én elkaar.”

Anne, 28 jaar


lefier
lefier
lefier
lefier
Ai

Met dit ondernemingsplan brengen we woningen, bewoners en buurten steeds dichter bij elkaar. Dat vraagt ook binnen Lefier om meer verbinding. Tussen collega's en vakgebieden, tussen wat we lokaal zien en centraal organiseren en tussen keuzes van vandaag en de koers voor morgen. We beginnen niet bij nul. We werken steeds meer als één Lefier en hebben de afgelopen jaren veel verbeterd in hoe we ons werk organiseren. Met veel kennis en ervaring in huis staat er een sterke basis. De volgende stap is om die krachten nog beter te benutten. Een collega in de buurt ziet iets wat belangrijk is voor een investeringsbesluit. Een vastgoedkeuze heeft gevolgen voor het samenleven in een complex. Goede data kunnen laten zien waar iets begint te schuiven. En een standaardproces werkt prima, totdat een bewoner of situatie nét iets anders nodig heeft.

Dan moeten kennis, mensen en keuzes elkaar op het goede moment weten te vinden.
Dat vraagt een Lefier waarin we over grenzen van teams en vakgebieden heen samenwerken. Waar collega's hun vak verstaan én ruimte hebben om een goede afweging te maken. En waar processen, data en technologie het werk ondersteunen.

Zo zetten we de kracht van één Lefier steeds gerichter in om (het) verschil te maken voor bewoners en buurten.



Gebiedsgericht samenspel

Als we meer vanuit buurten en wijken werken, kunnen wonen, leefbaarheid, dienstverlening en verduurzaming niet pas aan het einde bij elkaar komen. We moeten elkaar vroegtijdig weten te vinden. Wat speelt er in een gebied? Wat zien collega's in het dagelijks contact met bewoners? Wat betekent dat voor onze woningen en investeringen? En welke plannen liggen er eigenlijk al? Door die kennis in samenhang bij elkaar te brengen, zien we sneller wat handig en logisch is om te doen en hoe het een het ander kan versterken. Integraal samenwerken noemen we dat. Leefbaarheid en wijkontwikkeling zijn daarmee van heel Lefier. Niet alleen van collega's die dagelijks in buurten werken. Ook keuzes over onze woningen, dienstverlening, beleid en bedrijfsvoering hebben invloed op wat we lokaal

kunnen betekenen. Een belangrijke schakel daarbij is het samenspel tussen wat we 'gebiedsmanagement' en 'assetmanagement' noemen. Daar komen twee werelden heel concreet bij elkaar: wat een buurt nodig heeft en wat we met onze woningvoorraad willen en kunnen. We gaan de kracht van dat samenspel beter benutten.

Datzelfde geldt voor de samenwerking met de mensen en organisaties om ons heen. Collega's moeten makkelijk kunnen schakelen met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners. Ze moeten weten wie ze waarvoor nodig hebben, elkaar snel kunnen vinden en goed weten waar Lefier wel en niet van is. Zo kan ieder vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid bijdragen aan de doelen die we samen stellen.

Kortom, niet eerst ieder vanuit het eigen stukje aan de slag en het daarna aan elkaar proberen te knopen. Eerder samen kijken, afwegen en aan de slag.

Vakmanschap blijven ontwikkelen

Vakmanschap begint bij je vak goed beheersen. Weten wat er van je wordt verwacht, de standaarden en processen kennen en begrijpen hoe jouw werk bijdraagt aan wat we als Lefier willen bereiken. Die stevige basis maakt het mogelijk om ook te zien wanneer de standaard niet volstaat. Soms vraagt een bewoner, complex of buurt iets anders. Dan gaat vakmanschap over goed kijken, belangen wegen en een bewuste keuze maken. Binnen heldere kaders en altijd uitlegbaar.

Tegelijk verandert ons vak. De koers die we kiezen brengt nieuwe vragen met zich mee. Over wijkontwikkeling, bouwconcepten en installaties, maar bijvoorbeeld ook over data, digitalisering en samenwerken over de grenzen van Lefier heen. Daarvoor ontwikkelen we de kennis en vaardigheden die nodig zijn. Tegelijk zit er al ontzettend veel kennis en ervaring in onze organisatie. Die gaan we nog beter benutten en makkelijker met elkaar delen.

Veel leren we ook door te doen. Van een lastige situatie, een project dat anders loopt dan gedacht of juist verrassend goed uitpakt. Die lessen moeten niet bij één collega of één team blijven. Wat zien we vaker? Wat werkt goed en kunnen we vaker doen? Wat kan slimmer? En hoe passen we wat we leren toe in ons werk? Zo blijven we leren én verbeteren.

Slimme en betrouwbare organisatiekracht

Goed werk wordt een stuk makkelijker als de basis klopt. Als processen logisch zijn, informatie betrouwbaar is en systemen doen wat ze moeten doen. Dan hoeven collega's hun energie niet te steken in zoeken, herstellen of dingen opnieuw doen. Daarom blijven we onze processen, data en systemen verbeteren.

Daar hoort ook goed opdrachtgeverschap bij: helder zijn over wat we vragen, weten wat we daarvoor krijgen en gericht sturen op kwaliteit, kosten en resultaten. Bij onderhoud is dat extra belangrijk. Zo zorgen we dat onze woningen de basiskwaliteit hebben die we voor ogen hebben én dat we het geld daarvoor goed besteden. Daarbij kijken we ook of afspraken worden nagekomen en hoe bewoners het uitgevoerde werk ervaren.

Technologie en AI kunnen ons helpen om ons werk slimmer en beter te doen. In onze dienstverlening, bij onderhoud en bij het maken van keuzes. Niet omdat alles digitaal moet, maar om tijd en aandacht vrij te maken voor persoonlijk contact, samenwerking en situaties waarin goed kijken en afwegen het verschil maken.

Maar vernieuwingskracht gaat over meer dan technologie. We willen continu verbeteren, bewezen oplossingen sneller overnemen en ruimte maken om nieuwe ideeën uit te proberen. Dat kan gaan om techniek, maar net zo goed om onze dienstverlening of nieuwe manieren van werken en samenwerken. Steeds met dezelfde vraag: helpt dit ons om onze opgaven beter, slimmer of sneller voor elkaar te krijgen?

Zo bouwen we aan een Lefier waar het prettig werken is, waar je je kunt ontwikkelen en de ruimte krijgt om je vak goed uit te oefenen. Een organisatie die goed voor haar mensen zorgt en hen helpt om samen verschil te maken voor bewoners en buurten.



Samen lefier in 10 punten

Wat vraagt dat van mij als medewerker van Lefier?

- Ik beheers mijn vak en blijf leren en me ontwikkelen.
- Ik weet hoe ik vanuit mijn vak bijdraag aan de doelen van Lefier.
- Ik kijk verder dan mijn eigen vakgebied en betrek actief wie nodig is.
- Ik werk samen over afdelings- en waar nodig organisatiegrenzen heen.
- Ik breng signalen van bewoners en uit buurten terug in de organisatie.
- Ik ken de standaard en gebruik die als vertrekpunt, maar maak een andere afweging als de situatie daar om vraagt.
- Ik neem de ruimte die er is, pak verantwoordelijkheid en maak mijn keuzes uitlegbaar.
- Ik deel wat werkt én wat niet werkt, en benut die lessen om ons werk te verbeteren.
- Ik benut data en technologie om mijn werk en onze beslissingen beter te maken.
- Ik blijf zoeken naar hoe het slimmer, beter of anders kan en help goede ideeën verder.

Van: een sterke basis **Naar:** samen gericht verschil maken

In één oogopslag

Opgave

Samen Lefier

Ambities

We versterken het gebiedsgericht samenspel: strategie, dagelijks werk en wat lokaal nodig is, komen eerder en beter bij elkaar.

Onze medewerkers maken met vakmanschap het verschil: ze hebben kennis en ruimte om per situatie de juiste afweging te maken.

We bouwen aan slimme en betrouwbare organisatiekracht: met behulp van processen, data en technologie

Keuzes

We verbinden opgaven vroegtijdig: gebiedsmanagement en asset-management brengen buurt en vastgoedkeuzes dichter bij elkaar

We maken leefbaarheid en wijkontwikkeling van heel Lefier en verbinden onze inzet gebiedsgericht met die van bewoners en partners

We investeren in het vakmanschap en de verantwoordelijkheid om onderbouwd en uitlegbaar maatwerk te leveren

We ontwikkelen nieuwe kennis en vaardigheden én leren van casussen, projecten en processen

We blijven processen en data verbeteren met als doel: betrouwbare informatie, onderbouwde keuzes en zo min mogelijk herstelwerk

We maken AI en technologie een strategisch programma met als doel: slimmer & beter werken

We versterken de regie op onderhoud: scherpere sturing op afspraken, kwaliteit, kosten en bewonersimpact

We zetten vernieuwings-kracht in voor sneller of beter resultaat: continu verbeteren, versnelde adoptie en innovatie

Tot slot

Van papier naar de buurt

Een richting, geen blauwdruk.

De verhalen van Lisa, Piet, Naïma en Jan laten zien waar we de komende jaren naartoe bewegen. Dit ondernemingsplan geeft daarbij richting en maakt duidelijk welke keuzes we maken. Hoe dat er in iedere buurt, ieder dorp en ieder complex precies uitziet, leggen we hier bewust niet vast. Dat is nu juist wat 'oog voor lokaal' betekent. We ontdekken het ter plekke, samen met de mensen die er wonen en werken. Zo is dit plan ook ontstaan: in gesprek met huurdersorganisaties, gemeenten, partners en heel veel collega's.



Nuchter én ambitieus.

Onze ambities voor eind 2030 staan. Maar de omstandigheden kunnen veranderen. Bij financiële mee- of tegenwind, helpt ons afwegingskader om de juiste keuzes te maken. De basis gaat voor, we blijven bouwen en kijken verder vooruit waar de ruimte dat toelaat. Onze keuzes vertalen we jaarlijks in concrete plannen en in afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. En we houden bij of onze inzet echt iets oplevert voor bewoners en buurten. Werkt iets, dan bouwen we erop voort. Werkt het niet, dan sturen we bij. Zo blijven we betrouwbaar én in beweging.

Het verschil maken we met elkaar.

Oog voor lokaal, en de kracht van centraal. Dat klinkt eenvoudig, maar het vraagt veel van ons. Van collega's die zien wanneer de standaard volstaat en wanneer een bewoner, complex of buurt om iets anders vraagt. En die over het vakmanschap, de ruimte en het vertrouwen beschikken om binnen heldere kaders die afweging te maken.

Leefbaarheid en wijkontwikkeling zijn daarbij niet alleen de zaak van wie in de wijk werkt, maar van heel Lefier. Van vastgoed tot dienstverlening, van beleid tot bedrijfsvoering. Wie dicht bij bewoners werkt, ziet vaak als eerste wat nodig is. Juist die kennis gaan we beter benutten.

Niet voor niets: Samen.

Alle vijf onze opgaven beginnen met hetzelfde woord. Dat is geen toeval. Wat in dit plan staat, kunnen we niet alleen. Van ons mag je verwachten dat we initiatief nemen, regie pakken waar dat helpt en volhouden als het tegenzit. Want een

buurt verandert niet in een paar maanden.
Van onze partners vragen we hetzelfde:
een gedeeld beeld van wat een buurt nodig
heeft, heldere afspraken over wie wat doet en de
openheid om elkaar daarop aan te spreken.
En bewoners nodigen we uit om mee te denken,
mee te praten en mee te doen. Zij kennen hun
straat als geen ander.

Typisch Lefier.

Met (com)passie voor de mensen voor wie we het
doen. In verbinding met bewoners, partners en
elkaar. En met de daadkracht om te kiezen, te
doen en te leren. Dit plan staat nu op papier.
Maar het echte werk begint thuis. In een straat.
In een buurt.



Samen gemaakt

Dit ondernemingsplan is niet achter een bureau ontstaan, maar hebben we samen gemaakt. Met collega's, bewoners, huurdersorganisaties, gemeenten en maatschappelijke partners. Zij hebben meegedacht, ervaringen gedeeld en ons soms ook een spiegel voorgehouden.

Zo is een ondernemingsplan ontstaan dat niet alleen van Lefier is, maar vooral past bij wat bewoners en buurten nodig hebben.

Dank aan iedereen die heeft meegepraat, ideeën heeft ingebracht en ons heeft uitgedaagd.

Zo zijn we **Samen in de buurt.**

lefier