

Inzet voor aantrekkelijk wonen



Ondernemingsplan SWB
vertaald in zes speerpunten



SWB geeft je de ruimte

Een presentatie van onze ambities voor de komende jaren

Voor de lokale samenleving

SWB zorgt voor vitale dorpen en kernen

Een gevarieerde samenleving met voldoende voorzieningen is van levensbelang voor de dorpen. Er is een groeiende vraag naar oplossingen op het gebied van zorg, welzijn, werkgelegenheid, zelfstandig wonen, recreatie, vervoer en kinderopvang die de levendigheid in het dorp kunnen waarborgen. We denken mee over deze vraagstukken en helpen bij het oplossen daarvan.



Hoe komen we daar?

Door te investeren in (maatschappelijk) vastgoed, voorzieningen en dienstverlening waar lokaal behoefte aan is, helpen we mee aan het levensloopgeschikt houden van het woon- en leefklimaat in de dorpen. Ook zijn we alert op de woningbehoefte en wat dat betekent voor onze woningvoorraad. Zo kunnen we onze woningvoorraad nog beter laten aansluiten op de toekomstige vraag.

Hoe gaan we het doen?

Wonen gaat voor ons verder dan woningen verhuren en onderhouden. Onze taak verbreedt zich steeds verder naar een voorzieningencorporatie waar mensen centraal staan. Dat wil zeggen dat wij ons inzetten voor maatschappelijke voorzieningen die nodig zijn voor de vitaliteit van de dorpen. Om de leefbaarheid te bevorderen, willen we samen met partners werken als wijkregisseur. Ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. Als wijkregisseur hebben we een verantwoordelijkheid die verder gaat dan het wonen. We willen de rol van meedenker oppakken om samen met gemeenten en andere partners onze wijken te verbeteren.

Wat mag u van ons verwachten?

De wijze waarop we investeren in het behoud of versterken van de vitaliteit van de dorpen zal per dorp verschillen. Het kan gaan om een woonzorgzone of juist om voorzieningen zoals een multifunctioneel centrum, (brede) school, dorps huis of een domotica-project. We werken daarbij samen met partners. Onze rol is afhankelijk van het vraagstuk. Al naar gelang wat nodig is, zijn we initiërend, stimulerend of verbindend.

Een voorbeeld uit onze praktijk

In de gemeente Neder-Betuwe nemen we regelmatig deel aan de Wijktafels. Een prachtige gelegenheid om te horen wat er leeft in een wijk en waaraan behoefte is. Het biedt ons de handvatten om goed in te spelen op wensen over de woon- en leefomgeving. De Wijktafels zijn een initiatief van de gemeente. Tafelgenoten zijn onder meer bewoners, de gemeente en een opbouwwerker of een functionaris van de Vereniging Kleine Kernen Gelderland. Afhankelijk van het onderwerp worden ook andere partijen uitgenodigd zoals de wijkagent.

Een voorbeeld uit onze praktijk

We hebben een nieuwe functie gecreëerd: beleidsmedewerker voorzieningen. Zij brengt partijen bij elkaar die met ons meewerken aan het op peil brengen en houden van het voorzieningenniveau in de dorpen.

We zijn resultaatgericht. Medewerkers nemen hun verantwoordelijkheid, waarbij de stelregel geldt: afspraak is afspraak.

Voor de klanten

SWB biedt keuzes

Mensen moeten kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving, in al hun levensfasen. Dat vraagt om een passend woningaanbod met dienstverlening op maat. Mensen hebben bij het wonen behoefte aan ruimte, comfort, kwaliteit en veiligheid. De klant staat centraal in ons denken en handelen.



Hoe komen we daar?

Om maatwerk te kunnen leveren, onderzoeken we doorlopend welke behoeften er zijn in de markt en bij onze klanten. We houden hiertoe ook af en toe een woningmarktonderzoek. Aan de hand van de uitkomsten besluiten we of en welke dienstverlening wordt uitgebreid. Ook pakken we onze verantwoordelijkheid op als het gaat om voldoende woningen en woonzorgzones waar een goede combinatie van wonen en zorg mogelijk is. De aandacht gaat hierbij vanzelfsprekend uit naar het toenemend aantal senioren in verschillende leeftijdscategorieën. Maar ook naar andere groepen die een vorm van beschermd wonen nodig hebben.

Hoe gaan we het doen?

We hebben een scala aan activiteiten die we inzetten om onze doelen te bereiken. We onderscheiden verschillende klantgroepen en hun specifieke woonwensen, zodat we goed kunnen inspelen op die wensen en behoeften. Bijvoorbeeld door ons woningbezit (aantallen en soorten woningen) aan te passen, door meer keuzes te bieden om de huurwoning naar eigen smaak aan te passen en door partners te betrekken bij het ontwikkelen van diensten. Onze klanten betrekken we regelmatig bij vraagstukken op het gebied van wonen en hun woonomgeving. De Huurdersvereniging Lingewaarden is daarin voor ons een belangrijke gesprekspartner.

Wat mag u van ons verwachten?

Belangrijk punt is dat we ervoor blijven zorgen dat het wonen voor onze primaire doelgroep betaalbaar blijft. Hiervoor zullen we de landelijke ontwikkelingen kritisch volgen. Om inwoners aan hun dorp te verbinden, blijven we ons ervoor inspannen dat mensen wooncarrière kunnen maken in hun eigen omgeving. Meer keuzes bieden, betekent ook dat mensen kunnen kiezen of ze huren of kopen.

Een voorbeeld uit onze praktijk

Keuzevrijheid bieden we op veel fronten. Krijgen huurders een nieuwe keuken of badkamer bijvoorbeeld, dan kunnen zij de uitvoering zelf kiezen uit ons uitgebreide assortiment. In onze Woonwinkel geven we hen advies en laten we de verschillende mogelijkheden zien.

Een voorbeeld uit onze praktijk

We laten mensen meedenken over hun buurt en over hun woning. Of het nou gaat om nieuwbouwprojecten, een wijkvernieuwing of om renovatieprojecten. Met Klankbordgroepen overleggen we over de keuzes die gemaakt moeten worden. Een Klankbordgroep is bij het hele traject betrokken, vanaf het ontwikkelen van de visie tot aan de uitvoering van het project. Voorbeelden zijn de Klankbordgroepen voor de wijkvernieuwing De Slaag in Maurik en voor projecten in Ingen en Opheusden. De samenstelling van een Klankbordgroep kan wisselen, afhankelijk van de fase van het project. Naast huidige en toekomstige bewoners is een vertegenwoordiger van de Huurdersvereniging een vaste gesprekspartner.

We werken samen met onze partners aan het formuleren en realiseren van gezamenlijke doelstellingen. Ook nieuwe samenwerkingspartners zijn daarbij van harte welkom.

Over passend vastgoed

SWB werkt aan een gevarieerd aanbod

In dorpen moet de vitaliteit minimaal gewaarborgd, maar bij voorkeur vergroot worden. Hiervoor moeten dorpen ruimte bieden aan mensen van verschillende leeftijden in diverse leefomstandigheden. Wij zorgen voor passende diversiteit in woonruimte.



Hoe komen we daar?

Centraal staat dat onze woningvoorraad moet voldoen aan de eisen die de huidige en toekomstige samenleving aan ons stelt. We zorgen voor voldoende variatie aan soorten woningen in verschillende prijsklassen en met diverse eigendomsvormen waarmee we de lokale markt goed kunnen bedienen.

Hoe gaan we het doen?

We laten onze woningvoorraad beter aansluiten op de toekomstige vraag. Waar nodig stellen we de woningvoorraad bij door middel van sloop en nieuwbouw en de verkoop van huidige huurwoningen waar in de toekomst minder behoefte aan is. Nieuwbouw ontwikkelen we volgens het principe van levensloopgeschikt bouwen.

Wat mag u van ons verwachten?

Met een woningaanbod dat aansluit op de vraag uit de markt, kunnen we de stagnatie op de woningmarkt helpen oplossen. We zorgen voor voldoende nieuwbouw. Daarnaast ontwikkelen en beheren we ook niet-woongerelateerd maatschappelijk vastgoed.

Een voorbeeld uit onze praktijk

Enkele jaren geleden hebben we het voormalig gemeentehuis in Lienden aangekocht. Een locatie die door z'n centrale ligging in het dorp en ruime grondoppervlakte veel mogelijkheden biedt. Met een combinatie van renovatie van het monumentale gedeelte en nieuwbouw gaan we hier een uitgebreid complex met voorzieningen ontwikkelen waar alle inwoners van Lienden gebruik van kunnen maken. Behalve zorgappartementen, komen er diverse zorg- en welzijnsfuncties. Zoals een bibliotheek, kinderdagverblijf en praktijken voor para-medische zorg.

Een voorbeeld uit onze praktijk

Naast huurwoningen bieden wij ook regelmatig koopwoningen aan. Voor dat laatste hebben we de aantrekkelijke regeling Koopgarant waardoor ook voor mensen met een laag inkomen een koopwoning binnen handbereik is.

We willen samen met onze partners producten en diensten ontwikkelen.
Een vorm van co-creatie dus.

Over het maatschappelijk ondernemen

SWB bouwt aan relaties

Dat juist in ons werkgebied de noodzaak bestaat om de vitaliteit van dorpen te vergroten, is aanleiding om ons verder te ontwikkelen als maatschappelijk ondernemer. Daarin zien we ook een belangrijke rol voor onze partners, zodat we vanuit een gezamenlijke aanpak een levendige lokale samenleving bevorderen.



Hoe komen we daar?

Door verbinding te zoeken met partijen die actief meewerken aan de vitaliteit van de dorpen in ons werkgebied. Doel is om ieders expertise optimaal te benutten. Daarnaast zoeken we mogelijkheden voor gezamenlijke investeringen in maatschappelijk vastgoed en voorzieningen. Ook hierin geldt dat alle partijen elkaar kunnen versterken. Samen maken en houden we van onze regio een aantrekkelijk gebied waar mensen met plezier kunnen (blijven) wonen.

Hoe gaan we het doen?

Naast het samenwerken met partners, zullen we ook zelf de voor de lokale samenleving belangrijke sectoren ondersteunen. Zoals bijvoorbeeld dorpshuizen of zorg. Daarmee werken we aan de leefbaarheid in de dorpen. We zien het versterken van deze sectoren als onze maatschappelijke taak waarmee we inwoners daadwerkelijk perspectief bieden.

Wat mag u van ons verwachten?

Duurzame relaties met partners zijn van groot belang. We vinden het dan ook belangrijk om te investeren in het opbouwen en onderhouden van hechte relaties met onze partners. We hebben ten slotte hetzelfde doel. Vertrekpunt is dat we samen willen werken aan een gezonde en evenwichtige samenleving.

Een voorbeeld uit onze praktijk

We willen graag weten wat onze partners van ons verwachten en hoe we de samenwerking kunnen versterken. Jaarlijks organiseren we een Relatiedag waarin we op plezierige en constructieve wijze met elkaar in gesprek gaan. De Relatiedag is aanvullend aan de reguliere contacten en overleggen die we al met onze partners hebben.

Een voorbeeld uit onze praktijk

Met de gemeente Buren en Neder-Betuwe maken prestatieafspraken. Deze gaan onder andere over nieuwbouw, leefbaarheid in de dorpen, de betaalbaarheid van woningen en welke doelgroepen we bedienen. Het overleg leidt tot concrete afspraken over wie waarvoor verantwoordelijk is en hoe we op deze onderwerpen samen presteren.

We zijn toegankelijk en staan open voor samenwerking. Zowel voor bestaande relaties als voor nieuwe partijen die ook met ons willen samenwerken. Onze rol zien we als die van adviseur en sparring partner.

Over duurzaamheid in de bedrijfsvoering

SWB investeert duurzaam

Duurzaamheid bij SWB gaat over energiezuinige woningen en bouwen met duurzame materialen, maar ook over langdurige relaties en het inbedden van duurzaamheid in de bedrijfsvoering. Een breed begrip dus.



Hoe gaan we het doen?

Onze klanten moeten energie kunnen besparen in hun huurwoning. Daar zorgen we voor. Nieuwbouwwoningen krijgen minimaal het energielabel A. Ook investeren we in energiebesparende maatregelen in bestaande woningen. Daarmee helpen we niet alleen het milieu. Met de stijgende prijzen voor energie blijft zo ook het wonen, ook in de wat oudere woningen, betaalbaar voor onze belangrijkste doelgroep: mensen met een laag inkomen.

Wat mag u van ons verwachten?

Duurzaamheid is een vaag begrip en heeft het gevaar dat het een loze kreet wordt. We gaan daarom de komende jaren na wat duurzaamheid voor ons betekent en hoe we dit kunnen inbedden in onze bedrijfsvoering. Zodat we kunnen waarmaken wat we willen.

Een voorbeeld uit onze praktijk

De nieuwe bedrijfsbussen die we in begin 2010 hebben aangeschaft, zijn energiezuinig en stoten veel minder CO₂ uit. Voor onze communicatiemiddelen en brieven gebruiken we al een aantal jaren FSC papier. Het FSC keurmerk zal voortaan ook zichtbaar zijn op onze uitingen.

FSC (Forest Stewardship Council), is een internationale organisatie die verantwoord bosbeheer stimuleert. FSC stelt wereldwijde standaarden voor bosbeheer op, met daaraan gekoppeld een keurmerk.

We zoeken een balans tussen financieel en maatschappelijk rendement. Maar het maatschappelijk rendement is wel een belangrijke maatstaf voor onze prestaties.

Over de organisatie & de middelen

SWB onderneemt verantwoord

Inherent aan maatschappelijk ondernemen is het nemen van risico's. Toch doen we dat verantwoord en is financiële continuïteit altijd een randvoorwaarde. Daarnaast hangt het voortbestaan van een sterke organisatie ook af van de inzet van medewerkers.



Hoe komen we daar?

Integriteit en transparantie zijn centrale begrippen in ons handelen. We onderschrijven maatschappelijke gedragscodes. Medewerkers bieden we een werkklimaat waarin ze gewaardeerd worden en zich betrokken blijven voelen bij de organisatie. Voor wat betreft investeringen houden we de risico's beheersbaar, zodat we een financieel gezonde onderneming blijven.

Hoe gaan we het doen?

We blijven leren en vernieuwen, dat geldt zowel voor de organisatie als voor de individuele medewerkers. Zo staan wij voor goede dienstverlening naar de klant en werken daarbij met de normen van het KWH-huurlabel (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). Medewerkers krijgen mogelijkheden om zich te ontwikkelen. De omvang en structuur van de organisatie zijn passend bij onze ambitie en de opgave waar we voor staan. Risicomanagement heeft een prominente rol in onze bedrijfsvoering.

Wat mag u van ons verwachten?

We zijn resultaatgericht, monitoren de voortgang en stellen onze plannen bij als dat nodig is. Naar de buitenwereld laten we duidelijk zien wat we doen en waarom we dat doen. Openheid en transparantie zijn daarom belangrijke uitgangspunten voor onze organisatie. Net zoals de afgelopen jaren geldt nog steeds: 'SWB geeft je de ruimte'. Klanten zien dat in de keuzevrijheid die ze van ons krijgen. Huidige en toekomstige partners bieden we de ruimte om met ons mee te denken en mee te doen.

Een voorbeeld uit onze praktijk

Wij voeren één keer in de vier jaar een visitatie uit. Een verplichting vanuit de Aedescode maar vooral een belangrijk middel gezien onze ambitie. We geven daarmee openheid en transparantie over onze prestaties zowel richting partners als richting de samenleving. Maar wij zien in visitatie meer dan alleen een verantwoordingsinstrument. Wij benaderen visitatie op een manier waarbij leren en verbeteren centraal staan.

Diensten ontwikkelen we op basis van gedegen marktonderzoek.
Deze dragen bij aan de realisatie van onze visie en missie.

Uitnodiging aan onze partners

Kunnen we doen wat we van plan zijn? Ja, maar niet alleen. We bereiken meer door er samen voor te gaan. We nodigen u uit om met ons in gesprek te gaan. Om mogelijkheden te verkennen en in praktijk te brengen. Om onze regio een aantrekkelijk gebied te laten zijn, nu en in de toekomst. Doet u mee?



Onze missie

SWB is een maatschappelijk ondernemer die met haar partners zorgt voor vitale dorpen en kernen in de regio Rivierenland, door te investeren in de kwaliteit van wonen.

We hanteren hierbij als uitgangspunt dat wij het wonen betaalbaar houden en daarbij een ontwikkeling op het gebied van duurzaamheid realiseren.

Wij doen dit vanuit een initiërende, stimulerende en verbindende rol.

Mensen die vanwege hun persoonlijke omstandigheden moeite hebben met het vinden van passende huisvesting, hebben in het bijzonder onze aandacht.

Over SWB

Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB) is een woningcorporatie met circa 4.000 woningen in de gemeenten Buren en Neder-Betuwe. Met ongeveer 50 medewerkers zetten wij ons in voor onze missie. Wij investeren jaarlijks aan onderhoud ruim 5 miljoen euro. Bij elke nieuw gebouwde huurwoning is circa 35 % van de investering verliesgevend. Het eigen vermogen per woning is € 42.000. In de komende 10 jaar willen we 600 woningen verkopen. Aan woningzoekenden met een lager inkomen doen we dat in Koopgarant, met een korting op de koopsom en een terugkoopplicht. We willen in de komende 10 jaar 1100 woningen bouwen, voor kopers en huurders. En we willen investeren in maatschappelijk onroerend goed om de leefbaarheid op peil te houden.

**SWB werkt vanuit haar kernwaarden Betrouwbaar,
Samenwerkend, Maatschappelijk ondernemend.**

We willen weten wat onze klanten en partners nodig hebben, welke wensen zij hebben en wat ze van ons verwachten. We luisteren goed naar hen en gaan met elkaar in gesprek.

‘SWB geeft je de ruimte’ verwoordt precies wie we zijn,
wat we doen en hoe we het organiseren.



Bezoekadres: De Hofstede 57, Lienden
Postadres: Postbus 8, 4033 ZG Lienden
Telefoon: 0344 - 60 19 14
Faxnummer: 0344 - 60 36 70
E-mailadres: swb@swb-lienden.nl
Internet: www.swb-lienden.nl

