

De Aedes Code

Toegepast bij de SWB

Lienden, september 2008

1. Maatschappelijke doelstelling

We zijn maatschappelijke ondernemingen met een langetermijnverantwoordelijkheid.

We werken aan vitale buurten en wijken in kernen, dorpen en steden waar mensen graag wonen en leven en zich kunnen ontwikkelen/ontplooiën.

We werken in het bijzonder voor mensen die om financiële of andere redenen een steuntje in de rug nodig hebben om kwalitatief goed te wonen.

We verbinden ons met bewoners en dagen ze uit om hun talenten in te zetten.

We werken samen met onze partners en zijn responsief naar onze omgeving.

We zetten onze middelen in in de fysieke en sociaal-maatschappelijke infrastructuur daar waar ze het hardst nodig zijn en verantwoorden ons over onze keuzes en prestaties.

Talenten van onze medewerkers zetten we in om onze prestaties te realiseren.

Onze verscheidenheid is onze kracht.

Onze uitwerking

We hebben als primaire doelstelling het huisvesten van de (lokale) sociale doelgroep. Om dit (en andere doelstellingen) te realiseren werken we intensief samen met verschillende partijen uit en in de maatschappij. Hierbij stellen we wel zelf randvoorwaarden, vooral uit het oogpunt van onze lange termijn verantwoordelijkheid.

Door samen te werken met de gemeenten waarin we werkzaam zijn proberen we een goed afgestemd en doordacht beleid uit te voeren dat bijdraagt aan deze doelstelling.

De primaire doelstelling van de SWB is het huisvesten van de sociale doelgroep. Deze sociale doelgroep hebben we bewust niet beperkt tot financiële beperkingen van de klant, maar breed (en in samenwerking met collega corporaties in de regio) geformuleerd.

Onze bewoners zijn georganiseerd in een huurdersvereniging. Daarnaast hebben wij vaak overleg met individuele klanten of eventueel vertegenwoordigers.

Daar waar wij voordelen zien voor de lokale maatschappij zoeken wij partners op en beoordelen gezamenlijk hoe wij een eventuele samenwerking zo goed mogelijk vorm kunnen geven.

Samen met de gemeenten en andere belanghouders hebben we getracht een gemeenschappelijk beeld van de werkelijkheid te creëren. Hierop hebben we onze visie en beleid gericht. Of we dit goed doen, laten we jaarlijks meten door het Kwh en vanaf 2009 door een visitatiecommissie.

Uiteraard willen we de talenten zo goed mogelijk gebruiken om onze prestaties te verbeteren. Om persoonlijke talenten en organisatiebelangen zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen voeren we geregeld overleg.

We willen onze doelstelling ruim invullen en nodigen een ieder uit ideeën uit te wisselen.

2. Belanghouders

We voeren actief en open overleg met onze belanghouders.

Daartoe gaan we na wie onze belanghouders zijn. Deze worden benoemd en gepubliceerd. Hierbij hanteren we de Governancecode Woningcorporaties.

In verenigingsverband doen we dit op nationaal niveau.

3. Klanten

De wensen en behoeften van onze klanten staan centraal in ons handelen.

We hebben een participatiebeleid.

We betrekken bewoners actief bij het werken aan vitale kernen, wijken en buurten.

Bij het ontwikkelen van onze producten en dienstverlening betrekken we onze klanten. De keuzes die we maken lichten we toe.

Onze uitwerking

We werken intensief samen met verschillende belanghouders. Zo voeren we onder meer intensief overleg met de gemeente Buren en Neder-Betuwe en de provincie Gelderland. Andere belanghouders zijn natuurlijk de huurdersvereniging, zorg- en welzijnsinstellingen maar ook collega-corporaties etc.

In 2009 zullen we ons laten visiteren op de wijze zoals vermeld in de Governance Code. Belanghouders kunnen dan aangeven wat zij van ons verwachten en een oordeel uitspreken over ons functioneren. Uit deze besprekingen zullen wij conclusies trekken, die wij zullen verantwoorden richting belanghouders.

Wij zijn aangesloten bij Aedes. Aedes vertegenwoordigt de woningcorporaties op nationaal niveau.

Ons doel is het bieden van een woonomgeving die is afgestemd op de wensen en behoeften van de toekomstige consument in een veranderende maatschappij. Door ons aan te sluiten bij het Kwh maken we deze doelstelling concreet. Jaarlijks beoordeelt het Kwh onze dienstverlening vanuit het oogpunt van de klant.

Onze huurders zijn verenigd in een huurdersvereniging. Wij stimuleren samenwerking met en tussen klanten.

In 2007 hebben beide gemeenten hun woonvisie uitgewerkt. Wij hebben hierbij aan kunnen geven hoe wij tegen de woonvisie aankijken en stemmen ons beleid op deze woonvisie af. Ook willen wij komen tot prestatieafspraken. Daarnaast is uiteraard in ons dagelijks handelen de individuele klant, maar ook de sociale klant (in relatie tot zijn of haar omgeving) het uitgangspunt van ons handelen

Op dit moment is de klant niet direct betrokken bij onze productontwikkeling omdat de grootste behoefte van de klant naar onze mening wel duidelijk is (namelijk voorzien in goede en extra huisvesting). Wel verantwoorden we onze keuzes voor nieuwe producten door overleg met belanghebbenden

4. Bestuur en toezicht

We hanteren voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie de Governancecode Woningcorporaties.

5. Integer ondernemen

We ondernemen eerlijk, oprecht en transparant.

We dulden geen belangenverstrengeling.

We hanteren hiertoe in ieder geval een eigen integriteitsbeleid met heldere normen en sancties. Ons integriteitsbeleid is openbaar.

6. Inzet van middelen

We hebben een visie op wonen in de lokale omgeving.

We wenden ons vermogen actief aan op een wijze die past bij de doelstelling van onze corporatie.

We kennen onze investeringscapaciteit en doen de gemeente(n) een voorstel voor onze bijdrage voor het realiseren van de woonvisie.

Als leden van Aedes formuleren we gezamenlijk jaarlijks meerdere inspirerende ambities op het terrein van het wonen. We zetten onze niet-benodigde investeringscapaciteit in op minimaal een van de vastgestelde ambities.

We hebben een doelmatige bedrijfsvoering.

Onze uitwerking

Begin 2007 is de Governance Code door ons onderschreven. In onze op de website gepubliceerde "Uitwerking van de Governance Code bij de SWB" is te lezen hoe wij de SWB (willen) inrichten of ingericht hebben.

Deze uitgangspunten vormen onder meer de basis voor ons aanbestedings- en integriteitsbeleid. In het jaar 2008 zal ons aanbestedingsbeleid opnieuw worden beoordeeld en worden aangepast. Daarnaast hebben we recentelijk in ons Personeelsbeleidsplan een Integriteitscode opgenomen.

In onze Integriteitscode is deze bepaling concreet gemaakt.

Deze integriteitscode is op de website geplaatst.

Wij hebben onze visie op het wonen in de lokale omgeving kenbaar gemaakt bij de samenstelling van de beleidsplannen door de beide gemeenten. Daarnaast hebben wij in ons beleid onze visie vertaald in onze activiteiten.

We willen ons vermogen op een goede en verantwoorde wijze inzetten, die aansluit bij onze doelstellingen.

In onze financiële meerjarenraming hebben wij onze investeringscapaciteit berekend. Wij waken voor een te lage maar zeker ook voor een te hoge omvang van ons vermogen.

We willen met de gemeente komen tot het maken van prestatieafspraken waarin beide partijen aan kunnen geven wat zij van elkaar mogen verwachten. Wat ons betreft worden de ambities inspirerend voor alle partijen.

Jaarlijks beoordeelt de accountant en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting onze jaarrekening. In hun rapportages beoordelen zij (mede) onze doelmatigheid. Wij zullen de uitkomsten van onderzoeken (en andere benchmarks) gebruiken voor verbetering van onze doelmatigheid.

7. Verantwoording en rapportage

We verantwoorden ons jaarlijks over de toepassing van deze code in ons jaarverslag.

We laten ons tenminste één keer in de vier jaar onafhankelijk, extern en gezaghebbend visiteren.

De visitatie betreft in ieder geval:

- de maatschappelijke prestaties van de corporatie, inclusief de totstandkoming en de naleving van prestatieafspraken
- de wijze waarop belanghouders worden betrokken en het effect daarvan op de beleidskeuzes
- de wijze waarop het intern toezicht zorgdraagt voor de borging van de eigen kwaliteit.

Het visitatierapport is openbaar.

8. Toepassing, naleving en sancties

Deze code treedt in werking op 1 januari 2007 en wordt na twee jaar geëvalueerd.

We zijn aanspreekbaar en spreken andere leden aan op naleving van de code.

Onze uitwerking

In onze jaarrekening worden de hoofdlijnen van de code en eventueel wijzigingen toegelicht.

Vanaf 2009 zullen wij ons iedere vier jaar laten visiteren.

Deze doelstellingen zullen worden opgenomen in de opdrachtverstrekking. Bij de opdrachtverstrekking zal de Raad van Commissarissen worden betrokken.

Het visitatierapport zal op de website worden geplaatst.

De code is begin 2007 onderschreven. Evaluatie vindt op nationaal niveau plaats

We nodigen een ieder uit die vindt dat wij ons niet naar deze code gedragen te reageren naar de directeur/bestuurder, de Raad van Commissarissen of andere medewerkers van onze organisatie.