

Kwaliteit van het wonen



De kwaliteit van wonen wordt niet alleen bepaald door de kwaliteit van de woning zelf, maar ook door die van de leefomgeving. We hebben en houden hier veel aandacht voor.

We formuleren een minimale kwaliteit waar ons woningbezit aan moet voldoen. De leefbaarheid in Tiel en Buren is ook onze zorg. Onze bijdrage hieraan gaan we meer gestructureerd oppakken, door een meerjarenbeleidplan voor leefbaarheid op te stellen dat wordt vertaald in concrete actieplannen.

Hiervoor is het belangrijk dat we knelpunten en wensen van bewoners op wijk- of kernniveau scherp in beeld krijgen en ook vast leggen. We maken hiervoor gebruik van de kennis van onze eigen medewerkers, van onze huurders en van andere instanties.

We zijn duidelijk in onze rol- en taakopvatting. Maatschappelijk gewenste werkzaamheden die niet vastgoedgerelateerd zijn, voeren we niet zelf uit. Oplossingen zoeken we in overleg met aangewezen partners. Voor overlastgevend gedrag, vandalisme en dergelijke zoeken we samen met gemeente en welzijnsinstanties naar een passende aanpak. Voor problemen met de fysieke woonomgeving werken we vooral samen met de gemeenten om te komen tot oplossingen.

In met name de kleine kernen neemt het voorzieningenniveau af, wat drukt op de leefbaarheid in deze kernen. Waar haalbaar zetten we ons in op dit te verbeteren, in samenwerking met gemeente en andere organisaties.

Op het gebied van zorg en welzijn zetten we onze samenwerking met andere organisaties voort ten behoeve van de levering van zorg- en welzijnsdiensten.



Woonlasten en duurzaamheid



Één van onze kerndoelen is het zorgen voor voldoende goede en goedkope woningen. Voor met name de lage inkomensgroepen zijn de woonlasten een steeds groter probleem aan het worden. Door te zorgen voor voldoende woningen die voor deze doelgroep betaalbaar zijn, werken we mee aan het beheersbaar houden van deze woonlasten.

Naast het waarborgen van voldoende betaalbare woningen, beperken we ook het gemiddelde huurniveau van ons bestaande bezit tot gemiddeld maximaal 70% van de maximaal toegestane huur.

Voor onze klanten zijn niet alleen de kale huren van hun woningen van belang. De bijkomende woonlasten worden voor de lage inkomensgroepen steeds meer een probleem. Wij blijven ons daarom profileren op het gebied van duurzaamheid. Door het toekennen van energieprestatiecertificaten kunnen we normen formuleren voor de energieprestatie van onze woningen.

Naast de beheersing van woonlasten vinden we het ook belangrijk om het milieu te ontzien. Daarom nemen we bij nieuwbouw voortdurend bijzondere maatregelen ten behoeve van energiebesparing.

Organisatie



We zijn een organisatie die praktisch ingesteld is en een grote betrokkenheid laat zien. Toch is het belangrijk om het niveau van visie en strategie niet uit het oog te verliezen.

Om onze ambities op het gebied van nieuwbouw, keuzevrijheid en samenwerking waar te kunnen maken nemen we een aantal belangrijke stappen.

We gaan bekijken of de organisatie in haar huidige vorm voldoende kwantitatieve en kwalitatieve capaciteit heeft om alle uitdagingen die de komende jaren op ons pad liggen aan te gaan.

We zetten ons meer en beter in op het gebied van communicatie. Zowel intern als extern leidt dat tot meer draagvlak en de kwaliteit van ons werk wordt beter belicht.

We beschrijven onze beleidsactiviteiten en zorgen voor een heldere beleidscyclus, waarbinnen iedereen weet wat er verwacht wordt en op welk moment. Hiermee verankeren we het beleidsmatig denken in onze organisatie.

Zo houden wij onze blik op de toekomst gericht.



SVT TIEL
Lutterveldweg 6
4005 LD Tiel
0344-615214
info@svttiel.nl
www.svttiel.nl



Met open vizier
Onze ambities voor 2008 - 2011

'Met open vizier'

'Met open vizier': de titel van ons ondernemingsplan hebben we niet voor niets gekozen. We weten waar we de komende jaren naar toe willen, we zijn gewapend met goede, uitdagende plannen.

SVT werkt al sinds 1911 aan haar maatschappelijke opgave: het huisvesten van huishoudens die afhankelijk zijn van betaalbare huurwoningen en het onderdak bieden aan bijzondere doelgroepen. Om onze doelen te halen werken we als professionele organisatie in een steeds bewegende omgeving. Veranderende woonwensen, nieuwe wet- en regelgeving en nieuwe vormen van samenwerking zorgen er voor dat ook wij ons steeds moeten ontwikkelen.

Voor de periode 2008-2011 hebben wij onszelf zeven kerndoelen gesteld. Deze zijn bepaald door onze visie op verschillende beleidsthema's: de klant, onze maatschappelijke verankering, de behoefte in de markt, beheer & leefbaarheid, woonlasten & duurzaamheid en organisatieontwikkeling. Om onze kerndoelen te bereiken hebben we per thema concrete doelen geformuleerd die we de komende jaren gaan realiseren.

We vertellen u graag wat onze ambities tot 2011 zijn, wat onze doelen zijn en hoe we die willen bereiken.

De kerndoelen

- Het zorgen voor voldoende goede en goedkope woningen voor de laagste inkomensgroepen en het beheersen van de woonlasten;
- Leveren van een bijdrage aan de nieuwbouwpoging voor de regionale woningbehoefte;
- Het verhogen van de slaagkansen op de huurwoningenmarkt van senioren, starters, bijzondere doelgroepen en de lagere middeninkomensgroepen;
- Het zorgen voor gewaardeerde woonmilieus in Tiel en Buren;
- Bijdragen aan het welzijn van bewoners;
- Het garanderen van een goede dienstverlening aan onze klanten;
- Versterken en verankeren van visie en beleid in onze organisatie.

Onze klanten



De klant van nu is veranderd ten opzichte van de klant van vroeger. Hij is kritischer, mondiger, wil meer keuzevrijheid en stelt hogere eisen aan de woonkwaliteit en aan onze dienstverlening. Om hier beter op in te kunnen springen willen we onze klant beter kennen.

Dit bereiken we door periodiek onderzoek te houden en zo de woningbehoefte en de woonwensen goed in beeld te krijgen. We maken gebruik van onze bestaande bronnen, zoals de leefbaarheidmonitor LeMon, verhuisenquête, enquêtes bij groot onderhoudprojecten en aanvullend (markt) onderzoek.

Naast ons contact met de Bewonersraad willen we onze huurders een duidelijke stem geven, door periodiek panels van huurders bijeen te roepen om specifieke onderwerpen te bespreken. Op basis van overleg, onderzoek en klantenpanels zoeken we naar verbeteringen en innovaties in ons aanbod en in onze dienstverlening.

Ons bestaande beleid nemen we onder de loep. Voor ons onderhoudsbeleid stellen we minimale kwaliteitsniveaus vast. Ook werken we een gestructureerd keuzebeleid uit bij onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Het beleid voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen wordt doorgelicht en waar nodig verbeterd.

We hopen zo niet alleen nu, maar ook straks tevreden klanten te hebben en te houden.



Onze rol en positie



Als maatschappelijk ondernemer is het belangrijk dat we laten zien wat onze ambities zijn, onze plannen, beoogde prestaties en onze financiële ruimte om dit te verwezenlijken.

We betrekken onze samenwerkingspartners bij het formuleren van beleid en bij het maken van plannen om onze activiteiten maatschappelijk te verankeren. We denken dan aan de gemeenten Tiel en Buren, collega-corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. Maar ook de directe contacten met onze bewoners zijn voor ons van groot belang om een hoge kwaliteit van wonen te realiseren.

Onze positionering is helder. Ons werkgebied beslaat de gemeente Buren en Tiel. In beide gemeenten willen we ons actief profileren, een trekkersrol vervullen in herstructurering en in de ontwikkeling van uitleggebiieden en maatschappelijke activiteiten faciliteren door middel van maatschappelijk vastgoed en woongerelateerde diensten.

Transparantie betekent niet alleen laten zien wat je wil doen en waarom je dat wil doen. Het betekent ook duidelijk zijn in wat je gedaan hebt. We willen daarom periodiek onze prestaties meten en deze bespreken met onze belanghouders.



Vraag en aanbod



Voor dit ondernemingsplan hebben we een uitgebreid marktonderzoek laten uitvoeren. Deze kennis is essentieel om juiste keuzes te maken over de samenstelling en groei van ons woningbezit.

Om ook in de toekomst aan de vraag te blijven voldoen, moeten we investeren in nieuwbouw. Wij willen onze bijdrage leveren aan de nieuwbouwpoging voor de regionale woningbehoefte.

Onze doelgroep beperkt zich niet tot de lage inkomensgroepen alleen. We nemen de uitdaging aan om ook de lage middeninkomensgroepen te bedienen. We garanderen wel dat er genoeg goedkope woningen blijven in zowel Tiel als Buren.

In de kleine kernen in de gemeente Buren is onvoldoende aanbod voor jongeren. Dit aanbod willen we vergroten door middel van nieuwbouw. In Tiel is wel genoeg aanbod, maar doordat er weinig doorstroming plaatsvindt, is ook hier de markt voor jongeren verstarde. Door meer aanbod te creëren voor ouderen en voor de lage middeninkomensgroepen, willen we meer doorstroming op gang brengen.

Om voldoende aanbod voor senioren te creëren, maken we een deel van onze woningen geschikter voor ouderen. Dit doen we volgens het classificatiesysteem zorggeschikte woningen, dat we samen met SCW-Tiel en de gemeente Tiel hebben opgesteld.

De toenemende vraag naar huisvesting van bijzondere doelgroepen blijven we honoreren. Dit doen we door aanpassing van ons woningbezit zodat mensen langer zelfstandig blijven wonen, maar ook door het realiseren van maatwerk in vastgoed voor specifieke woonvormen.

