



Visitatierapport

Thius
2018-2021

thius
thuis bij thius

12 november 2022
Visitatiecommissie
Jan Haagsma, voorzitter
Stefan Cloudt, visitator
Jan Wachtmeester, secretaris

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegelfunctie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich ten minste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities in de visitatieperiode af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de governance, waarbij gekeken wordt naar de strategievorming en de sturing, de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is "Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties", versie 6.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Thius over de periode 2018-2021.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Thius	6
1.2 Terugblik op de vorige visitatie	7
1.3 Recensie	7
1.4 Integrale scorekaart	10
1.5 Samenvatting	10
1.6 SWOT	12
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	13
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	14
2.1 Beoordelingskader	14
2.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	14
2.3 Relevante ontwikkelingen	15
2.4 Beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	15
2.5 Kwaliteit en proces van de prestatieafspraken volgens belanghebbenden	17
2.6 Beoordeling feitelijke prestaties	20
2.7 Beoordeling van de ambities	23
2.8 Bewonderpunten en verwonderpunten	26
2.9 Totale beoordeling opgaven en prestaties	26
3 Presteren volgens Belanghebbenden	27
3.1 Beoordelingskader	27
3.2 Werkwijze	27
3.3 Belanghebbenden over Thius	27
3.4 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden	34
3.5 De reputatie van Thius	34
3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	35
4 Presteren naar vermogen	36
4.1 Beoordelingskader	36
4.2 Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders	36
4.3 Een nadere analyse van de variabelen	37
4.4 Vermogensinzet	37
4.5 Bewonder- en verwonderpunten	38
5 Governance	39
5.1 Beoordelingskader	39
5.2 Korte beschrijving governance-structuur	39
5.3 Relevante ontwikkelingen	39
5.4 Strategievorming en sturing op prestaties	39
5.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen	41
5.6 Externe legitimering en verantwoording	43
5.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	44

5.8	Totale beoordeling Governance	44
6	Bijlagen	45
	Positionpaper	46
	Factsheet maatschappelijke prestaties	52
	Overzicht geraadpleegde personen	64
	Korte cv's visitatoren	65
	Onafhankelijkheidsverklaringen	66
	Meetschaal	67
	Werkwijze visitatiecommissie	68
	Bronnenoverzicht	69
	Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg	70
	Reputatie-Quotient	71
	Definiëring netwerken Pieterjan van Delden	72
	Uitgebreid overzicht prestaties	73

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Thius

Thius is een corporatie die formeel op 1 januari 2020 is ontstaan uit de fusie van Stichting Christelijke Woningcorporatie (SCW) uit Tiel en Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB) uit Lienden.

Met de fusie waarborgen beide organisaties dat ze de opgaven kunnen blijven oppakken en de woningvoorraad kunnen uitbreiden in de gemeente Buren, Neder-Betuwe en Tiel. Door de veranderende omgeving en opgave is dat zeker niet vanzelfsprekend. De fusie biedt mogelijkheden voor:

- meer inzet van het volkshuisvestelijk vermogen, meer sociale huurwoningen bouwen, meer verduurzamen en de huur matigen
- het door ontwikkelen van de kwaliteiten van beide organisaties en die van professionals
- het versterken van de positie van de corporatie op de arbeidsmarkt als gevolg van de schaalvergroting
- het innemen van een sterkere positie in het regionale krachtenveld, zowel bestuurlijk als institutioneel.

Thius bezit ruim 8.000 verhuureenheden in de gemeenten Tiel, Buren en Neder-Betuwe. Deze gemeenten liggen in de provincie Gelderland en de woonregio Woongaard. De gemeente Tiel telde eind 2021 ruim 42.000 inwoners, de gemeente Buren ruim 27.000 inwoners en de gemeente Neder-Betuwe ruim 25.000 inwoners.

Thius biedt betaalbare woningen en kijkt ook verder dan de woningen. Thius zet zich in voor leefbare en vitale dorpen, wijken en buurten. Net als een maatschappij waarin iedereen naar eigen vermogen meedoet en niemand wordt uitgesloten. Thius werkt nauw samen met gemeenten en andere maatschappelijke partners.

Aan het hoofd van de organisatie staat een directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan een raad van commissarissen met 5 leden.

1.2 Terugblik op de vorige visitatie

De vorige visitatie betrof de visitatie van de beide rechtsvoorgangers afzonderlijk. Het rapport van SWB is in 2018 verschenen en het rapport van SCW in 2019. Beide visitaties zijn uitgevoerd door Cognitum, waarbij de visitatiecommissie nagenoeg dezelfde samenstelling kende. Dit op verzoek van beide corporaties die op dat moment de mogelijkheden tot fusie aan het verkennen waren.

De toenmalige visitatiecommissie heeft aandacht gevraagd voor het behouden van het sociale karakter van beide corporaties. De commissie kan nu constateren dat het sociale hart dat beide rechtsvoorgangers kenmerkte, behouden is gebleven in de fusiecorporatie.

Waar de visitatiecommissie zich in de vorige visitatie nog zorgen maakte over de woonvisie van de gemeente Tiel, waaruit afgeleid kon worden dat er geen ruimte meer geboden zou worden voor sociale volkshuisvesting, is in deze visitatie een meer genuanceerd beeld ontstaan. De gemeente Tiel geeft aan dat zij inzet op een groei van het aantal inwoners en daarbij streeft naar een evenwichtige bevolkingsopbouw. Gegeven de geprognoseerde groei betekent dit dat er in de komende jaren ook extra sociale huurwoningen gebouwd dienen te worden in Tiel. De gemeente is dan ook zeer ingenomen met de fusie, waardoor er financiële armslag is bij Thius om uitbreiding van de woningvoorraad te realiseren in haar werkgebied.

Hoewel er duidelijk stappen zijn gezet in het meer gezamenlijk en wederkerig maken van de afspraken ziet de commissie ook nu nog volop mogelijkheden om verdere stappen te zetten. De gewenste verbetering van de situatie op de woningmarkt vraagt een duidelijke regie van de gemeente en samenwerking van alle betrokken partijen. Hierin zijn nog verdere stappen te zetten, waarbij het gewenst is dat de gemeenten het voortouw nemen. In de volgende paragraaf gaat de commissie hier nader op in.

1.3 Recensie

Succesvolle fusie

Een opvallende gebeurtenis in de visitatieperiode is uiteraard de fusie tussen SCW en SWB. Bij de vorige visitatie constateerde de visitatiecommissie dat een fusie van SCW en SWB een goede zaak zou zijn en dat de beide corporaties naar verwachting elkaar zouden versterken. Met name voor de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Tiel zou dit betekenen dat er (opnieuw) ruimte zou ontstaan om te investeren in de woningvoorraad in de gemeente. Gelet op de vraag naar sociale huurwoningen in Tiel een goede zaak. Nu de fusie daadwerkelijk is gerealiseerd, is het goed om te zien dat deze verwachting in de praktijk ook wordt ingelost. Thius heeft een portefeuilleplan ontwikkeld en er zijn concrete plannen om in de komende jaren haar woningvoorraad uit te breiden, niet alleen in Tiel, maar ook in Buren en Neder-Betuwe. Thius heeft het voornemen om in de komende jaren elk jaar 150 woningen toe te voegen aan haar voorraad. Het integreren van twee organisaties tot één efficiënte organisatie is een proces dat volgt op de juridische fusie. Met bewondering heeft de visitatiecommissie geconstateerd dat Thius dit proces in korte tijd heeft gerealiseerd. In één jaar tijd is de score op de Aedes benchmark voor bedrijfslasten van een C naar een A gebracht. Hiermee is ook een structurele basis gelegd voor investeringen in de woningvoorraad. Het is bij dit alles goed om te realiseren dat het fusieproces is voltooid in de periode dat door de Coronapandemie de medewerkers vooral thuis aan het werk waren en afstemming en overleg natuurlijk minder eenvoudig mogelijk waren dan te doen gebruikelijk. Het daadwerkelijk samenwerken op de werkvloer tussen de medewerkers van beide rechtsvoorgangers is nog maar korte tijd gaande. Al met al is de commissie van mening dat er sprake is van een snelle, succesvolle fusie. De bestuurder constateert dan ook terecht in het Position Paper dat Thius qua organisatie en uitvoering van haar dienstverlening goed in de steigers staat.

Degelijke bedrijfsvoering

Het is de commissie opgevallen, zowel uit bestudering van de stukken als uit de gesprekken met zowel belanghebbenden als medewerkers, dat er sprake is van een uitermate degelijke bedrijfsvoering.

Bedrijfseconomische afwegingen, scenario- en risicoanalyses liggen steeds ten grondslag aan de besluitvorming en worden afgezet tegen de maatschappelijke opbrengsten. Het is ook deze benadering van de bedrijfsvoering die het fundament heeft gevormd voor de snelle reductie van de bedrijfslasten naar een A-niveau in de Aedes-benchmark. Ook past in deze benadering dat Thius de verantwoordelijkheden laat bij de daadwerkelijk verantwoordelijke partij. Thius neemt geen verantwoordelijkheden van anderen op haar schouders. De commissie heeft met veel respect kennisgenomen van de steeds goed beargumenteerd keuzes die Thius heeft gemaakt in de visitatieperiode.

Het is de commissie hierbij gebleken dat Thius best bereid is om naar goede argumenten te luisteren en ook de bereidheid heeft om van eerder ingenomen standpunten af te wijken. Dit vraagt wel dat de partners met goede en doortimmerde argumenten komen. Een goed voorbeeld hiervan is de renovatie van De Batouwe. De renovatie van de Batouwe was zowel een maatschappelijke als een financiële keuze, waarbij uiteindelijk de maatschappelijke aspecten de doorslag hebben gegeven.

Thius is duidelijk in haar standpunt wanneer de verantwoordelijkheid bij een andere partij ligt. Thius vult de eigen rol dan op een gedegen manier in, maar neemt geen verantwoordelijkheden van anderen over. De visitatiecommissie onderschrijft deze opvatting van Thius en ziet tegelijkertijd dat Thius haar eigen verantwoordelijkheden voortvarend oppakt.

Van orde op zaken naar samenspel met belanghouders

Niet geheel onlogisch heeft de nadruk in de afgelopen jaren vooral gelegen op het op orde brengen van de organisatie en de bedrijfsvoering. Hiervoor is al aangegeven dat dit naar mening van de visitatiecommissie succesvol is verlopen. Naar mening van de visitatiecommissie is het nu echter zaak om de aandacht naar buiten en naar voren te richten. De samenwerking en het samenspel met de belanghebbenden vraagt intensivering en verbetering. Er lijken, in de ogen van de commissie in ieder geval, veel misvattingen over de wensen, opvattingen en standpunten van de partners onderling. Dit vormt in meerdere gevallen ook een hindernis om tot de goede gesprekken te komen. De situatie in de gemeenten, de situatie en aanstaande ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg, de druk op de woningmarkt zijn slechts enkele onderwerpen waar een constructieve samenwerking tussen alle betrokken partijen noodzakelijk is.

Eenieder moet zijn verantwoordelijkheid pakken en daadwerkelijk investeren in een succesvolle samenwerking. De gemeente staat daarbij voor de taak om de regie te nemen en te zorgen dat partijen op een goede manier met elkaar in gesprek gaan en ook daadwerkelijk tot een gezamenlijke visie op wonen en zorg en tot nadere afspraken komen. Het is de commissie opgevallen dat er in de vorige visitatieperiode sprake was van structureel overleg over wonen en zorg, maar dat dit overleg kennelijk een zachte dood is gestorven. Ook zijn zorgpartijen niet of nauwelijks betrokken bij het voorbereiden van de prestatieafspraken, laat staan bij de prestatieafspraken zelf. Dit laat onverlet dat Thius ook zelf kan investeren in de relatie met haar belanghebbenden en het meer in gesprek zijn en betrekken van de belanghebbenden. In de ogen van de commissie is dit een belangrijke taak en uitdaging voor de toekomst. Het schijnbare verschil in visie en ambities tussen de gemeente Tiel en Thius vraagt ook van Thius investeren in het komen tot meer gezamenlijkheid, bijvoorbeeld door het organiseren van themabijeenkomsten. Dit past ook bij het strategische thema "Samenwerken om de doelen te bereiken" zoals beschreven in het Position Paper.

Woningmarkt

De provincie Gelderland voorziet een behoefte aan extra woningen. In de woonagenda van de provincie vertaalt zich dat voor de regio Rivierenland (waartoe het werkgebied van Thius behoort) tot de volgende thema's:

- Continuïteit in productie
- Betaalbaarheid woningen
- Flexibiliteit op de woningmarkt (waaronder Arbeidsmigranten)
- Wonen en zorg
- Duurzame woningvoorraad

Thius laat zien dat zij goed inspeelt op deze thema's. Het voornemen van Thius is om jaarlijks in een constante stroom de voorraad uit te breiden. Juist de fusie biedt hierbij de mogelijkheden om ook in Tiel de

woningvoorraad uit te breiden. Thius zorgt daarbij dat de betaalbaarheid gegarandeerd is en speelt in op de verduurzaming en op de verwachte ontwikkelingen rond wonen en zorg. De visitatiecommissie stelt dan ook vast dat Thius goed inspeelt op de verwachte ontwikkelingen in de woningmarkt.

Thius komt haar afspraken na

Thius toont zich een betrouwbare partner bij de realisatie van de gemaakte prestatieafspraken. Zonder uitzondering realiseert Thius de afspraken die zijn gemaakt. De visitatiecommissie constateert daarbij wel dat er nog veel te winnen is in het proces om tot de prestatieafspraken te komen. De wil en daadkracht om tot prestatieafspraken te komen en ook echt energie te steken om tot goede afspraken te komen die van betekenis zijn voor de volkshuisvesting kan echt een stuk beter. Zoals hiervoor al is aangegeven is het zaak voor beide partijen om hierin stappen te zetten. Het komt er nu op aan dat alle partijen de wil tot samenwerking tonen.

Governance

Bij de Governance is te zien dat Thius een organisatie in ontwikkeling is. Verrassend snel zijn de twee rechtsvoorgangers samengevoegd tot een organisatie, is de besturing ingeregeld en is ook een koers voor de komende jaren vastgesteld. Dit alles tijdens de Coronapandemie.

Tegelijkertijd moet de integratie van cultuur en waarden nog verder vorm en inhoud krijgen. Op zich begrijpelijk, want in een tijd waar iedereen vooral thuis aan het werk was is dat ook lastig te realiseren. Het werken aan de cultuur en waarden voor de medewerkers van Thius is wel een punt van aandacht voor de komende periode.

Ook het betrekken van medewerkers en belanghouders bij de ontwikkeling van de koers van de organisatie is, vanwege dezelfde omstandigheden, beperkt geweest. In de komende periode moeten hier de nodige stappen worden gezet. Hierbij is ook de invulling van de maatschappelijke oriëntatie door de raad van commissarissen een punt van aandacht. De aandacht die de raad van commissarissen al heeft voor de maatschappelijke aspecten kan worden versterkt door actiever in contact te zijn met de relevante belanghouders. De raad heeft de voornemens daartoe tijdens het gesprek al kenbaar gemaakt en de commissie onderschrijft nadrukkelijk het belang van deze beweging.

Vermogen komt maximaal ten goede aan de volkshuisvestelijke taak

Thius heeft na de fusie grote stappen gezet om haar vermogen maximaal in te kunnen zetten voor de volkshuisvestelijke taken en de opgaven in het werkgebied. De bedrijfslasten zijn in een jaar teruggebracht van het niveau van een C in de Aedes-benchmark, naar een A. Hiermee is ook een belangrijk doel van de fusie in een hele korte tijd gerealiseerd. Een ontwikkeling waar de visitatiecommissie met respect en bewondering kennis van heeft genomen. Terecht wordt in het Position Paper vastgesteld dat Thius een financieel gezonde organisatie is.

Aandachtspunten

- Geef, nu de bedrijfsvoering en de organisatie op orde zijn, volop aandacht aan de ontwikkeling van een gezamenlijke cultuur en waarden voor Thius.
- Investeer sterk in de relatie en het samenspel met de belanghouders en het afstemmen van de visie en ambities tussen de gemeenten en Thius. Toon in ieder geval als Thius de wil tot samenwerking.
- Geef aandacht aan de verdere ontwikkeling van de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen.
- Heb aandacht voor de soms negatieve effecten van het sterk door ratio gedreven afwegingen. Niet alle partijen kunnen daar even goed mee om gaan en dan is het nodig om daar ook extra aandacht te geven. Tegelijkertijd heeft de commissie wel grote waardering voor de rationele bedrijfsvoering, het gaat om het wegnemen van de scherpe randjes.
- Blijf ook in de toekomst kostenbewust en zorg dat de bedrijfslasten laag blijven.

1.4 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities									
	Thema						Gemiddelde	Weging	Eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties in het licht van de opgaven	7	7	7	7	7	7	7,0	75%	7,0
Ambities in relatie tot de opgaven							7	25%	
Presteren volgens belanghebbenden									
	Thema						Gemiddelde	Weging	Eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Maatschappelijke prestaties	6,1	7,3	6,7	6,4	7,5	7,8	7,0	50%	7,4
Relatie en communicatie							8,3	25%	
Invloed op beleid							7,1	25%	
Presteren naar vermogen									
									Eindcijfer
Vermogensinzet									9
Governance									
							Gemiddelde	Weging	Eindcijfer
Strategievorming en prestatiebestuur	Strategievorming					7	7,0	33%	6,8
	Prestatiebestuur					7			
Maatschappelijke oriëntatie RvC						7	33%		
Externe legitimatie en verantwoording	Externe legitimatie					6	6,5	33%	
	Openbare verantwoording					7			

De nummers bij de thema's in de tabel verwijzen naar de thema's die zijn onderscheiden in paragraaf 3.2:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid/Kwaliteit
4. Bijzondere doelgroepen
5. Wonen en Zorg
6. Leefbaarheid

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen. Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.5 Samenvatting

De visitatie van Thius over de periode 2018-2021 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in juni en juli 2022.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,0

Thius laat in de visitatieperiode zien dat het een corporatie is die de gemaakte prestatieafspraken ook daadwerkelijk realiseert. Op alle thema's van de prestatieafspraken (beschikbaarheid, betaalbaarheid,

duurzaamheid/ kwaliteit, bijzonder doelgroepen, wonen en zorg en leefbaarheid) evenaart Thius de gemaakte afspraken. Dit leidt in alle gevallen tot een beoordeling van de visitatiecommissie van een 7. Thius heeft zeer kort na de fusie een ondernemingsplan opgesteld voor de nieuwe organisatie. Noodgedwongen (vanwege de coronapandemie) is dit vooral een integratie van de ondernemingsplannen van de beide rechtsvoorgangers, waarbij de betrokkenheid van belanghebbenden begrijpelijk beperkt is gebleven. De ambities van Thius zijn actueel en compleet, ze bestrijken de opgaven in het werkgebied goed en zijn realistisch, zowel financieel als organisatorisch. Om deze reden heeft de commissie de ambities beoordeeld met een 7.

Presteren volgens Belanghebbenden: 7,4

De belanghebbenden zijn over het algemeen zeer tevreden over de prestaties van, de relatie met en de invloed op het beleid van Thius in de visitatieperiode. Een totale score van 7,4 gemiddeld is mooi. Maar als we wat dieper kijken, zijn er wel verbeteringen mogelijk in de relatie en communicatie, die ongetwijfeld ook tot nog betere prestaties zou kunnen leiden. Het gaat er dan vooral om dat de partijen die in het werkgebied van Thius werkzaam zijn, elkaar vaker en inhoudelijker opzoeken en met elkaar bespreken wat nodig is om de volkshuisvestelijke opgaven het hoofd te kunnen bieden. De gemeenten zouden hier een meer sturende rol moeten pakken.

Presteren naar Vermogen: 9,0

Thius verantwoordt en motiveert in voldoende mate de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. De rechtsvoorgangers hebben ingezien dat een fusie zou leiden tot een betere inzet van het vermogen voor de volkshuisvestelijke taak in het werkgebied. Thius is er daarnaast in geslaagd om de bedrijfsvoering in korte tijd van een C in de Aedes-benchmark naar beter dan gemiddeld (een A in de benchmark) te brengen. Thius maakt daarnaast goede en gedegen financiële analyses alvorens over te gaan tot een investering. Hierbij wordt ook gebruik gemaakt van scenario-analyses. De financiële functie van Thius is van zeer hoge kwaliteit. Om deze redenen heeft de commissie presteren naar vermogen beoordeeld met een 9.

Governance: 6,8

De strategievorming en de sturing op prestatie wordt door de commissie beoordeeld met een 7. Thius heeft een langetermijnvisie die kort na de fusie is ontwikkeld en vastgesteld. Deze visie is vertaald naar haalbare doelen, activiteiten en periodieke monitoring daarvan. Thius volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij als dat nodig is. Thius heeft daartoe na de fusie veel energie gestoken in nieuwe systemen waarmee een koppeling tussen het ondernemingsplan, het jaarplan en de begroting mogelijk is gemaakt. De rapportages hebben een korte doorlooptijd, waardoor het tijdig en adequaat bijgestuurd kan worden. De commissie geeft daarom een 7 voor de prestatiesturing.

De raad van commissarissen heeft duidelijk oog voor de maatschappelijke vraagstukken en wensen. De actieve rol die de raad van commissarissen gespeeld heeft rond de fusie is daar een duidelijk voorbeeld van. Overtuigd van de maatschappelijke noodzaak, om ook weer in de gemeente Tiel te kunnen investeren, heeft de raad van commissarissen sterk gestuurd op de realisatie van de fusie. Nu er na de coronapandemie weer ruimte is voor actief contact met de belanghebbenden kan de raad van commissarissen verdere invulling geven aan de ideeën die de raad van commissarissen daarover heeft. De commissie geeft daarom een 7.

De externe legitimatie beoordeelt de commissie met een 6. Thius monitort actief de legitimiteit van haar handelen in samenwerking met bewonerscommissies en de huurdersorganisatie. Het actief betrekken van de belanghouders bij de ontwikkeling van het ondernemingsplan is door de omstandigheden beperkt geweest. Alle openbare publicaties zijn op de website van Thius te vinden en Thius geeft een goed inzicht in de voortgang van jaarplannen en geeft daar een duidelijke toelichting bij. De commissie beoordeelt de openbare verantwoording dan ook met een 7.

1.6 SWOT

In onderstaande SWOT-matrix worden de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen die de visitatiecommissie heeft vastgesteld schematisch samengevat.

Verbeterpunten	Sterke punten
<ul style="list-style-type: none">• Ontwikkeling van gezamenlijke cultuur en waarden• Verdere ontwikkeling van de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen	<ul style="list-style-type: none">• Bedrijfsvoering en organisatie zeer snel op orde na de fusie• Sterke financiële positie• Rationele bedrijfsvoering
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">• Intensief betrekken van belanghebbenden en medewerkers bij de verdere ontwikkeling van de koers van de organisatie• Intensivering van de relatie met alle partners die betrokken zijn bij de prestatieafspraken.	<ul style="list-style-type: none">• Aanhoudend verschil in visie en ambitie tussen gemeenten en Thius

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

2 Presteren naar Opgaven en Ambities

2.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het (tripartite) overleg met de gemeente(n) en huurdersorganisaties in het werkgebied. Aanvullend daarom kunnen, wanneer deze relevant zijn, afspraken met de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert, worden meegenomen in de beoordeling.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0, in de bijlage treft u de bij deze methodiek behorende meetschaal aan.

De opgaven en de geleverde prestatie(s) zijn weergegeven in de prestatie-monitor, die eveneens als bijlage is bijgevoegd. Deze prestatie-monitor bevat gedetailleerde informatie in aanvulling op de in onderstaande paragrafen beschreven beoordeling van de visitatiecommissie.

2.2 Beschrijving van de prestatieafspraken

Thuis heeft prestatieafspraken met de gemeenten:

- Tiel
- Neder-Betuwe
- Buren

Voorafgaand aan de fusie in 2020 maakten de fusiepartners SCW en SWB ieder afzonderlijk afspraken met de gemeenten Tiel (SCW), Buren en Neder-Betuwe (SWB).

Met deze gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid/kwaliteit
4. Bijzondere doelgroepen
5. Wonen en Zorg
6. Leefbaarheid

Voor corporaties zijn rijksprioriteiten benoemd die corporaties in hun bod op de woonvisie en dus in de prestatieafspraken verplicht in overweging moeten nemen. Corporaties kunnen, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en huurdersorganisatie, besluiten dat er voor één of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd.

De vier rijksprioriteiten voor de periode t/m 2020 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

Voor de periode 2021 tot 2025 zijn onderstaande prioriteiten door de minister bij brief aan de Tweede Kamer d.d. 30 november 2020 vastgesteld:

- Bijdragen aan de bouwopgave (door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen)
- Zorgen voor betaalbaarheid (door inzet lokaal maatwerk)

- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie)
- Realisatie van wonen met zorg (door passende woonvormen en samenwerking)
- Huisvesten van spoedzoekers (door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting)
- Investeren in leefbaarheid (door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer).

Deze prioriteiten overlappen deels de eerder vastgestelde prioriteiten. De rijksprioriteiten zijn in de gemaakte prestatieafspraken opgenomen.

Ook functioneert Thius nadrukkelijk binnen de kaders vanuit wet- en regelgeving en sector-afspraken. Te denken valt aan de begrensde huurverhoging, duurzaamheidsdoelstellingen waaronder CO2 neutraal in 2050 en het klimaatakkoord, begrensde inzet op leefbaarheid, taakstelling vestiging statushouders en passend toewijzen. Soms meer expliciet, soms meer impliciet, betrekken de partijen deze kaders bij de prestatieafspraken. Bij de beoordeling van de feitelijke prestaties op de thema's is, waar aan de orde, verduidelijkende tekst over het functioneren door Thius binnen kaders toegevoegd.

Daarnaast is er een regionaal woonconvenant van toepassing op de prestaties van Thius. In het Actieplan Wonen Gelderland en de routekaart sociale woningbouw Rivierenland, gebaseerd op de regionale woonagenda 2020-2030, zijn regionale afspraken vastgelegd. Ook deze afspraken zijn opgenomen in de prestatieafspraken (over de jaren 2020 en 2021). Thius neemt ook deel aan het armoedepact en de overeenkomst voor vroegsignalering van schulden in Tiel. En sinds 2021 ook aan de WMO-afspraken in de gemeenten Buren en Neder-Betuwe.

2.3 Relevante ontwikkelingen

De meest invloedrijke ontwikkelingen bij Thius zijn vrijwel dezelfde als bij andere corporaties. Zo heeft de pandemie tot andere methoden van werken geleid om huurders zo optimaal mogelijk van dienst te zijn. De pandemie speelde in de periode waarin SCW en SWB fuseerden tot het huidige Thius, waardoor ook de vorming van één organisatie de nodige uitdagingen kende.

In de corporatiesector speelde in de visitatieperiode een stijgend woningtekort. Voor de lokale opgaven betekent dat nog meer aandacht voor mogelijkheden om sociale huurwoningen te realiseren, in een context waarin niet alle gemeenten daarvan direct voorstander zijn. Er is bovendien weinig betaalbare grond beschikbaar voor sociale woningbouw. De extra financiële ruimte die corporaties wordt geboden door vermindering (en uiteindelijk afschaffing) van de verhuurdersheffing, is welkom, zij het dat na de fusie Thius als financieel gezond gezien kan worden (zie ook hoofdstuk 5).

2.4 Beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Thius maakte prestatieafspraken met de gemeenten Tiel, Buren en Neder-Betuwe. Voorafgaand aan de fusie in 2020 maakten de fusiepartners SCW en SWB ieder afzonderlijk afspraken met de gemeenten Tiel (SCW) en SWB maakte met de gemeente Buren en Neder-Betuwe (SWB).

De visitatiecommissie kijkt onder andere naar de wederkerigheid van de gemaakte afspraken. De centrale vraag daarbij is of alle betrokken partijen afspraken hebben gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de prestatieafspraken. De visitatiecommissie heeft vastgesteld of alle relevante en essentiële onderwerpen zijn opgenomen in de prestatieafspraken en of deze vervolgens concreet en onderbouwd zijn. Met andere woorden: zijn de prestatieafspraken SMART? Daarnaast is gekeken of de prestatieafspraken actueel zijn en of ze tijdig worden geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd. Ook kijkt de visitatiecommissie naar de betrokkenheid van de partijen. Zijn er nog andere partijen dan de gemeente(n), corporatie(s) en huurdersvertegenwoordiging vertegenwoordigd. Tot slot beschouwde de visitatiecommissie ook de inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen; bijvoorbeeld welke initiatieven de corporatie heeft genomen bij de totstandkoming van een woonvisie.

Voorafgaand aan de fusie (in 2018 en 2019) zijn er in Tiel in afwachting van de nieuwe woonvisie, beperkte – en niet SMART - afspraken gemaakt die niet de gehele volkshuisvestelijke opgaven beslaan. Er is periodiek overleg over de voortgang en de te vormen woonvisie. De afspraken zijn op papier wederkerig, maar in de praktijk komen partijen niet alle afspraken na en dat geldt in grotere mate voor de gemeente dan voor de corporatie. Partijen trekken gezamenlijk op voor het maken van afspraken en de gemeente betreft de corporaties bij de woonvisie. Er zijn geen andere partijen betrokken bij de prestatieafspraken. Voor de gemeenten Buren en Neder-Betuwe is een samenwerkingsovereenkomst (2017-2021) leidend voor de invulling van de volkshuisvestelijke opgaven. Jaarlijks worden er nadere – veelal SMART - afspraken gemaakt die aansluiten op de lokale, regionale en landelijke prioriteiten. De samenwerkingsovereenkomst biedt daarvoor een goed kader, aangevuld met de woonvisie, bijvoorbeeld in Buren. Er is een jaarlijkse evaluatie en er wordt rekening gehouden met de beweging en ontwikkelingen in de volkshuisvestelijke opgaven. Er gaat een behoorlijke wederkerigheid uit van de gemaakte afspraken. In de afspraken worden naast de woonvisie ook de gemeentelijke beleidskaders voor wonen, welzijn en zorg betrokken en de ondernemingsplannen van de corporaties. De huurdersorganisaties zijn genoemd als toetsende partijen. Er zijn geen andere partijen betrokken bij de prestatieafspraken.

Na de fusie zijn er in Tiel afspraken gemaakt voor de langere termijn (2020-2023) op basis van de inmiddels vastgestelde woonvisie. In jaarschijven worden deze afspraken geconcretiseerd. De afspraken beslaan de volledige volkshuisvestelijke opgave en zijn grotendeels SMART. De afspraken weerspiegelen de actuele opgaven en er is periodiek overleg (zowel ambtelijk als bestuurlijk) en mogelijkheden tot bijstelling worden besproken als daar aanleiding toe is. De wederkerigheid in de afspraken is toegenomen, nadere invulling van de activiteiten per jaar is naar regievoerder duidelijk weergegeven. Er is nu een groter gezamenlijk onderkend belang van een goede en volwaardige samenwerking. De afspraken en overleggen zijn meer gericht op wat er in gezamenlijkheid bereikt moet worden, met de woonvisie en de daarin vastgelegde samenwerkingskaders als uitgangspunt voor verdere uitwerking. Er zijn behalve de corporaties, gemeente en huurdersorganisaties geen andere partijen betrokken bij de prestatieafspraken.

De woonvisie van de gemeente Buren is verlopen, wat ertoe leidde dat met deze gemeente vooral kortstondige en beknopte afspraken zijn gemaakt vooruitlopend op een nieuwe samenwerkingsovereenkomst voor de periode 2021 en verder. Ook is afgesproken dat partijen in 2021 overleggen over hoe het gemeentelijk woonbeleid vorm te geven. De afspraken zijn wederkerig en de inzet tot samenwerking is groot. In de jaren 2020 en 2021 heeft Thius met de gemeente Neder-Betuwe de samenwerkingsovereenkomst en de prestatieafspraken voortgezet zoals ze ook in de jaren ervoor waren. In 2022 is er een oplegger gemaakt waarin Thius de ambities hoger heeft gesteld dan de gemeente en daarom heeft de gemeente deze niet getekend.

Op basis van de volkshuisvestelijke opgave geven de gemeente en Thius hun kaders aan (respectievelijk woonvisie en ondernemingsplan). De afspraken zijn grotendeels SMART, maar nog niet allemaal. Bijvoorbeeld: bij leefbaarheid zal Thius een rol vervullen via woonmaatschappelijk werk. Maar concretere invulling blijft in de prestatieafspraken nog achterwege. Er is periodiek overleg (zowel ambtelijk als bestuurlijk) waarbij ruimte is voor bijstelling als daar aanleiding voor is. De afspraken sluiten aan op de actuele volkshuisvestelijke opgaven. De afspraken zijn wederkerig, er zijn geen andere partijen dan de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties betrokken. De samenwerking tussen de gemeente Neder-Betuwe en Thius wordt goed vormgegeven in de prestatieafspraken, de kaders worden duidelijk gesteld en van daar uit werken partijen samen aan de volkshuisvestelijke opgaven. Er is een besef van wederzijdse afhankelijkheid, gelijkwaardigheid en respect voor de autonomie van de organisaties.

De visitatiecommissie beschouwt zowel de kwaliteit van de prestatieafspraken als het proces om daartoe te komen als voldoende. Het is goed om te zien dat er grotendeels vanuit een meerjarenvisie of samenwerkingsovereenkomst wordt gewerkt. In Tiel ontbrak die aan het begin van de visitatieperiode, maar die is door de woonvisie (eind 2019) vastgesteld. Voor Buren was de samenwerkingsovereenkomst verlopen en is in 2021 opgesteld en getekend; voor Neder-Betuwe verloopt de samenwerkingsovereenkomst in 2022

Belangrijk is dat gemeenten en corporaties zowel vanuit de eigen kaders (woonvisie of ondernemingsplan) naar de volkshuisvestelijke opgaven kijken als vanuit het gemeenschappelijk belang en de actuele opgaven. De ontstane grotendeels wederkerige samenwerking in de drie gemeenten biedt daar voldoende basis voor. Vervolgens kunnen SMART geformuleerde afspraken per jaar worden opgesteld om te komen tot in een meerjarig kader die in het bestuurlijk en ambtelijk overleg kunnen worden opgevolgd. De visitatiecommissie suggereert om te overwegen om nadrukkelijker vanuit het perspectief van zorg en welzijn naar prestatieafspraken te kijken en te bezien of aansluiting met die beleidsvelden en organisaties nog verbeterd kan worden. Ook is de verhouding tussen de ambities in de prestatieafspraken en de realisatiegraad een aandachtspunt. Soms worden prestatieafspraken gebruikt om een thema of (nieuwbouw)project te agenderen of om ambities vast te stellen of op te leggen aan andere partijen. Juist hier blijft de realisatie dan achter omdat gemeenten en corporaties (nog) niet op dezelfde lijn zitten. Wanneer het aandeel van deze (nog niet volledig afgestemde) afspraken toeneemt en de realisatie logischerwijs achterblijft neemt het risico toe dat de prestatieafspraken een 'rituele dans' worden. De visitatiecommissie geeft dit als aandachtspunt mee aan de nieuwe wethouders en nieuwe directeur-bestuurder van Thius.

2.5 Kwaliteit en proces van de prestatieafspraken volgens belanghebbenden

Na de beschouwing van de visitatiecommissie over de kwaliteit en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken, wordt in deze paragraaf ingegaan op de eigen beoordeling van de bij prestatieafspraken betrokken partijen: de gemeente(n), huurdersorganisatie(s) en eventueel collega corporaties. De visitatiecommissie heeft in de gesprekken met de betrokken partijen gevraagd naar hoe zij aankijken tegen enerzijds de kwaliteit van de prestatieafspraken en anderzijds het proces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken. In aanvulling hierop is in een digitale enquête (die voorafgaand aan de gesprekken met de visitatiecommissie is verzonden) aan partijen gevraagd hun waardering te geven over deze samenwerking. Deze laatste, cijfermatige, beoordeling maakt geen onderdeel uit van de visitatiemethodiek, maar is toegevoegd om extra inzicht te krijgen en verstrekken in de opvattingen van de betrokken partijen. In de opzet van de enquête is onder meer gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar 'Sterke Netwerken'¹. Van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken, de uitleg van deze condities is opgenomen in de bijlagen.

Allereerst heeft de visitatiecommissie aan de partners in het overleg gevraagd de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken te typeren. Dit leverde de volgende woordwolk op:



Er is een grote diversiteit in de gegeven reacties. Dat blijkt ook uit de gesprekken die de visitatiecommissie voerde. Doorgaans is men tevreden over de kwaliteit van de prestatieafspraken, maar mag er meer aandacht gaan naar daadwerkelijke realisatie, nakomen van afspraken en evaluatie. Ten aanzien van het proces zijn de ervaringen ook wisselend: enerzijds lijkt het overleg beter gevoerd te worden, maar is er ook een formalistische insteek en wordt het een ritueel genoemd. Hieronder gaan we verder in op de verschillen per betrokken partij.

De gemeente(n)

Als collectief scoren de gemeenten het hoogst als het gaat om het proces en de kwaliteit van de prestatieafspraken, namelijk een 9,3. Zij zijn dan ook vaak de regisseurs van deze trajecten. Tegelijk komt er uit de gesprekken die de visitatiecommissie voerde een veel genuanceerder beeld naar voren, dat ook beter strookt met de duidelijk lagere scores die hieronder worden behandeld bij het functioneren van het lokale netwerk.

De gemeente Neder-Betuwe vindt het proces van de prestatieafspraken moeizaam en het maken van afspraken van een andere orde dan het nakomen ervan. Er is een duidelijk verschil in visie en soms ook ambitie tussen de gemeente en Thius. Bijvoorbeeld over de locaties voor gestapelde bouw en de financiële kaders voor sociale woningbouw. Er worden vraagtekens gezet bij de strategie van Thius om verouderde woningen te verkopen en daarmee ruimte te maken voor investeringen in duurzame nieuwbouwwoningen. Volgens Thius biedt dat de meest verantwoorde inzet van maatschappelijk vermogen en ook aan starters de kans om een woning te kopen. De gemeente stelt vast dat de financiële draagkracht van de kopers vaak niet groot genoeg is om de verouderde woning te verduurzamen.

Voor de gemeente Tiel geldt dat er het goede gesprek wordt gevoerd over de prestatieafspraken. Corporatie en gemeente zijn het niet altijd met elkaar eens. Een deel van de discussies zijn ondervangen in de actuele woonvisie, waarbij de corporaties actief betrokken zijn. Maar de afspraken mogen nog wel meer SMART worden gemaakt. En ook de aansluiting bij andere beleidsdomeinen als het sociaal domein kan nog

beter. Ook bij deze gemeente is de realisatie van de gemaakte afspraken een aandachtspunt voor de toekomst. Het idee was om in bestuurlijke kringen de meerjarenafspraken te maken en in ambtelijke kringen jaarlijks een vertaling af te stemmen met ook de huurdersorganisatie erbij.

De gemeente Buren geeft aan dat er een prettige samenwerking is in het proces van de prestatieafspraken. Er is begrip en respect voor elkaars rol. De afspraken richten zich weer op meerdere jaren en zijn van goede kwaliteit. Echter door het meerjarenperspectief is er ook sprake van voortschrijdend inzicht waardoor afspraken moeten worden aangepast of bijgesteld. Om te voorkomen dat realisatie van afspraken een beetje uitblijft, zijn er specifiekere formuleringen gebruikt die ook aan een bepaalde ambtenaar worden gekoppeld die verder de regie voert.

De huurders

De huurders geven in de enquête een 8,0 voor het proces en de kwaliteit van de prestatieafspraken, dat is het laagste cijfer vergeleken met de andere twee partijen. In het gesprek met de visitatiecommissie is de huurdersorganisatie duidelijk minder tevreden over voornamelijk het proces in de gemeenten Buren en Tiel. Daar is de huurdersorganisatie in 2021 minder betrokken geweest als gevolg van corona. Voor de huurdersorganisatie is het belangrijk om in het bestuurlijk overleg ook aan tafel te komen.

Over de inbreng en het proces in de gemeente Neder-Betuwe is de huurdersorganisatie wel tevreden. Over de kwaliteit van de gemaakte afspraken merkt de huurdersorganisatie op dat er op sommige thema's ofwel door de gemeenten ofwel op andere thema's door Thius hoge ambities worden gesteld, waardoor realisatie van afspraken per definitie niet haalbaar is, zeker wanneer gemeenten hogere ambities hebben op een bepaald thema dan Thius en andersom.

De corporatie(s)

De visitatiecommissie heeft geen gesprek gevoerd met andere corporaties in het werkgebied van Thius. De corporatie waarmee Thius samenwerkt (Kleurrijk Wonen) heeft een enquête ingevuld. Daaruit blijkt dat zij zeer tevreden is over het proces en de kwaliteit van de prestatieafspraken: score 9,0. Dit is een opvallend verschil met hoe de samenwerking in het lokale netwerk wordt beoordeeld (zie hieronder). Thius is zelf aanmerkelijk minder tevreden over het proces en de kwaliteit van de prestatieafspraken en geeft een 5,5. Bij de visitatiecommissie is het beeld ontstaan dat Thius de prestatieafspraken vooral als een jaarlijks ritueel proces is gaan beschouwen. Zij werkt daaraan mee, maar stelt ook vast dat de gemeenten vooral hun eigen visie en ambities in de afspraken willen zien terugkomen. Waardoor afspraken lang niet altijd realistisch zijn en ook worden gebruikt om te agenderen. De kwaliteit van de prestatieafspraken wordt dan ook als beperkt beschouwd door Thius.

De cijfermatige beoordeling van de drie partijen samen

Alle deelnemers aan het driepartijenoverleg over de prestatieafspraken hebben een cijfermatig oordeel gegeven over diverse kenmerken van de samenwerking. Dit oordeel is zoals al aangegeven geen onderdeel volgens de visitatiemethodiek, maar geeft wel een helder beeld over het oordeel van de betrokken partijen op de diverse fasen en condities. In de onderstaande tabel zijn de scores per partij en per zogenaamde resultaatconditie weergegeven.

- Hierbij staan de initiële condities voor de aanwezigheid van een 'gezamenlijk willen' en de niveaubepalende condities voor een 'gezamenlijk handelen'.
- De effectuerende condities gaan over de loyaliteit en de verbinding tussen de betrokken partijen.
- De faciliterende condities tenslotte gaan over het beschikbaar stellen van voldoende middelen.

Een meer uitgebreide uitleg van deze condities is opgenomen in de bijlagen.

	Gemeente(n)	Huurdersorganisatie	Corporatie(s)	Gemiddelde
Initiële condities	6,8	7,4	5,2	6,5
Niveaubepalende condities	7,0	8,0	5,0	6,7
Effectuerende condities	7,3	8,0	6,6	7,3
Faciliterende condities	7,4	6,0	5,3	6,2
Gemiddelde	7,1	7,4	5,5	6,7

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 6,7. Dat is een score die lager ligt dan bij een aantal andere corporaties. Met name de gemiddelde scores van de corporatie (5,5) wijken af van die van de gemeente (7,1) en huurders (7,4). Ook valt op dat de gemeente het laagst scoort op de initiële condities, de huurders op de faciliterende condities en de corporaties op de niveaubepalende condities. Het onderliggende patroon is dat de gezamenlijke wil en daadkracht voor zowel gemeenten als corporaties een gewenst verbeterpunt is. Dit komt ook in de gesprekken naar voren: partijen moeten naar elkaar de wil tot samenwerking tonen. Hierin komt ook duidelijk het verschil in visie en ambities naar voren. En de door partijen gedeelde opvatting dat het maken van een prestatieafpraak geen garantie vormt voor realisatie ervan. De huurdersorganisaties verwachten betere ondersteuning en wil zoals gezegd ook op bestuurlijk niveau aan tafel komen. De gedetailleerde scores per kenmerk en per partij staan in de bijlage.

2.6 Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema beoordeeld. Daar waar de feitelijke prestaties de prestatieafspraken kwantitatief evenaren, heeft de commissie een 7 gegeven. Daar waar de prestatieafspraken net niet gehaald zijn, maar door corporatie veel extra inzet is gepleegd of wel vindingrijk is geweest in het zoeken naar oplossingen, is ook een 7 gegeven. Wanneer er sprake is van bovengemiddeld presteren is het mogelijk om extra pluspunten te geven, dit is dan bij het betreffende thema toegelicht.

Om het rapport leesbaar en toegankelijk te houden is bij de bespreking en beoordeling per thema volstaan met een samenvattend overzicht van de gemaakte afspraken. In bijgevoegde prestatie-monitor zijn de afspraken gedetailleerd en per gemeente weergegeven.

Thema 1: Beschikbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De gemeenten Tiel, Buren en Neder-Betuwe en Thius en haar voorgangers SCW en SWB hebben afspraken gemaakt over de benodigde ontwikkelingen binnen de (sociale) woningvoorraad ook voor de langere termijn. Daarbij werd ook gekeken naar integrale gebiedsontwikkeling (onder andere Veilingterrein en Hertogenwijk in Tiel en Oranjebuurt en Vogelbuurt in Neder-Betuwe). Deze gebieden krijgen daardoor ook een impuls, vooral als gevolg van de fusie, die onder andere meerwaarde heeft voor de volkshuisvesting in Tiel.

De ontwikkeling van de nieuwbouw verliep grotendeels conform de afspraken. In de visitatieperiode werden door Thius 194 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dit betrof onder andere 54 woningen in Buren, 38 woningen in Neder-Betuwe en 28 woningen in Tiel. Met name in Tiel was het aantal geplande nieuwbouwwoningen groter, maar kon de nieuwbouw van 48 wooneenheden aan de Hertog Reinaldlaan nog niet worden opgestart door omstandigheden buiten Thius. Wel is er in Tiel met de renovatie van flatgebouw De Batouwe een impuls gegeven aan de wijk. De gemiddelde wachttijd bij Thius was in 2021 met 9 jaar hoger dan in de regio (7 jaar).

De verkoopaantallen bleven binnen de afspraken. Thius kiest er bewust voor woningen te verkopen en nieuw te bouwen om de voorraad te vernieuwen en te voorkomen dat de voorraad verouderd raakt. Tegelijkertijd heeft de corporatie recentelijk omwille van onder meer de stijgende woningtekorten besloten om minder woningen dan gepland te verkopen.

Thius realiseert de gemaakte afspraken waar zij dat kunnen beïnvloeden. Enkele niet gerealiseerde afspraken liggen buiten Thius. De visitatiecommissie is daarom van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 2: Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Binnen het thema betaalbaarheid gaan de afspraken merendeels over het borgen van de (betaalbare) woningvoorraad onder de aftoppingsgrens. Thius blijft daarbij ruimschoots binnen de afgesproken percentages, de streefhuur is (in 2021) vastgesteld op 72% van de maximaal redelijke huur. In Tiel werd voor de jaren 2020 en 2021 een percentage van 75% afgesproken om onder de aftoppingsgrens te houden: Thius behield in die jaren respectievelijk 79% en 87% van haar gehele woningvoorraad onder de aftoppingsgrens. Dus meer dan was afgesproken.

De in de gemeente Buren gemaakte afspraak over een goede informatievoorziening over het minimabeleid werd door de gemeente niet nagekomen.

De afspraken over de te maken effectenrapportage over het tweehurenbeleid in de jaren 2018 en 2019 (met de gemeenten Buren en Neder-Betuwe) werden door Thius nagekomen en de evaluatie werd gedeeld met de gemeenten.

Thius is alle gemaakte afspraken nagekomen. De visitatiecommissie is daarom van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 3: Duurzaamheid/kwaliteit

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Alle partijen zien duurzaamheid en kwaliteit als een belangrijk thema en een uitdaging. Daarbij wordt ook ingezet op het terugdringen van de woonlasten (betaalbaarheid).

Thius heeft zich gedurende de visitatieperiode gehouden aan de binnen dit thema met de gemeenten gemaakte afspraken. Er werd in de gehele woningvoorraad gericht geïnvesteerd op de realisatie van gemiddeld label B voor het woningbezit in 2021 en deze doelstelling is behaald. Desondanks is nog ongeveer 1/3 van het woningbezit in label C geclassificeerd. Ook kregen huurders de gelegenheid om zonnepanelen te laten plaatsen en bij verkoop van een sociale huurwoning werd de koper verwezen naar het Energieloket. In de loop der jaren werd ook deelgenomen aan de gemeentelijke transitieplannen en werden klimaat adaptieve maatregelen toegevoegd (onder andere in de Bomen, Oranje- en Vogelbuurt in Neder-Betuwe).

Conform afspraak met de gemeente Buren werden in 2021 flyers gemaakt gericht op gedragsbeïnvloeding ten aanzien van energiezuiniger en duurzamer leven.

Alle afspraken zijn door Thius nagekomen. De visitatiecommissie is derhalve van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken en evenaren beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 4: Bijzondere doelgroepen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De huisvesting van bijzondere doelgroepen is een prioritair aandachtspunt binnen de diverse prestatieafspraken in alle gemeenten in het werkgebied van Thius. Thius neemt in deze ook haar verantwoordelijkheid o.a. via haar urgentiebeleid en het beschikbaar stellen van woningen voor specifieke doelgroep. Zo wordt in alle gemeenten geparticipeerd in de invulling van de gemeentelijke taakstelling ten aanzien van de huisvesting van statushouders. Ook worden er afspraken gemaakt over de beschikbaarstelling van woningen voor de huisvesting van uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, arbeidsmigranten en urgenten. Binnen dit thema wordt waar wenselijk ook regionaal samengewerkt.

Ook bij dit htema komt Thius de afspraken na. De visitatiecommissie is daarom van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 5: Wonen en Zorg

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Ook in het thema wonen en zorg zijn afspraken opgenomen ten aanzien van de uitstroom van beschermd wonen; maar dan specifiek gericht op de begeleiding. Daarover is met o.a. zorgpartijen een manifest (uitstroom beschermd wonen) opgesteld. Daarnaast richten de afspraken zich vooral op de bevordering van langer zelfstandig thuis wonen van ouderen. Per nieuwbouwproject beziet Thius, conform afspraak, de nut en noodzaak van toevoeging van levensloopbestendige woningen. Thius bouwt vooral aanpasbare woningen: multi categorale woningen. Ook zijn er met de gemeenten werkafspraken gemaakt over de toepassing van WMO-voorzieningen ter ondersteuning van het langer zelfstandig wonen. Bijvoorbeeld door op de begane grond aansluitingen te maken voor wasmachines.

De visitatiecommissie is van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren, omdat Thius alle afspraken is nagekomen, en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

Thema 6: Leefbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Met de gemeenten Tiel, Buren en Neder-Betuwe zijn afspraken gemaakt over de inzet van middelen en personeel (woonconsulenten) ter bevordering van de leefbaarheid in de wijken/buurtten waar Thius bezit heeft. Thius participeert in alle gemeenten in de kosten van buurtbemiddeling. Ook zijn er met de gemeenten afspraken gemaakt over het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzetting (Neder-Betuwe) en de aanpak van vroegsignalering (Tiel en Buren). Als onderdeel van haar woonmaatschappelijk werk wordt in de gemeente Buren geparticipeerd in het Netwerk Leefbaarheid Buren de sociale kernteams. In Neder-Betuwe wordt met de gemeente samengewerkt in de aanpak van onrechtmatige bewoning. In Tiel is geparticipeerd in een traject gericht op de aanpak van laaggeletterdheid. In 2021 zijn er bijvoorbeeld camera's geplaatst in De Batouwe om de veiligheid te vergroten. Ook hebben in 2021 bewonerscommissies een vast bedrag van 200 euro ontvangen ter bevordering van de sociale leefbaarheid door organiseren van activiteiten.

Thius heeft de afspraken gerealiseerd zoals afgesproken. De visitatiecommissie is daarom van mening dat de feitelijke prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en beoordeelt dit thema daarom met een 7.

2.7 Beoordeling van de ambities

Beschrijving van de ambities

De hoofdlijnen van de ambities zijn:

SCW:

Strategische visie 2016-2021

SCW is Thuis in Tiel.

SCW biedt betaalbare woningen voor mensen die vanwege hun inkomen niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien. SCW kijkt daarbij verder dan de woningen en neemt ook verantwoordelijkheid om te werken aan leefbare en vitale wijken en buurten. Een opgave die SCW samen met gemeente, bewoners en andere maatschappelijke partners wil oppakken.

SCW voelt zich maatschappelijk verantwoordelijk om samen met andere partijen een rol te spelen in een maatschappij waarin iedereen naar eigen vermogen meedoet. SCW wil de eigen bewoners meer vertrouwen geven. Niet door regels en bureaucratie maar door het geven van regie aan de bewoners en het aangaan van coproducties met hen.

SCW is meer dan een eigenaar en woningbeheerder, SCW wil, als rentmeester, ook een rol spelen in de ontwikkel- en transformatie-opgave waar Tiel voor staat. SCW blijft nieuwsgierig naar wat "thuis" is voor haar huurders om zo veel mogelijk passende dienstverlening te kunnen leveren.

SCW werkt daarbij mensgericht en als bondgenoot; gericht op samenwerking op basis van vertrouwen.

Als strategische thema's zijn benoemd:

- Een betaalbaar huis voor nu en later:
Doelen: de woningen zijn en blijven voor de doelgroep betaalbaar; de woningen hebben een minimale kwaliteit passend bij de huurprijs; de huurachterstand is lager dan 1%; sociale woningvoorraad is eind 2021 gelijk aan de omvang eind 2015;
- Inspelen op een veranderende doelgroep:
Doelen: een gedifferentieerd woningaanbod voor zorgvragers; partners zijn tevreden over dienstverlening bij huisvesting van zorgvragers;
- Leefbare buurten:
Doel: alle complexen hebben een 'groene' score;

- Samen naar nieuwe oplossingen:
Doel: SCW werkt als bondgenoot met partijen om te komen tot een betaalbaar huis, passend aanbod en leefbare buurten;
- Werken aan verdere professionalisering van de organisatie:
Doelen: leveren passende dienstverlening; borgen kernwaarden en -kwaliteiten; optimalisatie processen; sturen op maatschappelijk en financieel rendement.

SWB:

Ondernemingsplan 2018-2021

SWB is een zelfstandige maatschappelijke onderneming gericht op de volkshuisvesting. Zij ziet het als haar verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor de beschikbaarheid van kwalitatief goede en betaalbare woningen voor mensen met een kleine beurs, of mensen die om andere redenen niet zelfstandig passende woonruimte kunnen vinden.

SWB geeft invulling aan een belangrijk aspect binnen het brede terrein van het wonen, namelijk het fysiek (t)huis. Op de onderwerpen waarvoor SWB geen verantwoordelijkheid draagt, maar die wel de woontevredenheid van huurders en de aantrekkelijkheid van de woning raken zoekt SWB nadrukkelijk de samenwerking met huurders en andere belanghouders om te borgen dat iedereen in Buren en Neder-Betuwe plezierig kan wonen.

Als uitgangspunten hanteert SWB:

- Investerings zijn gekoppeld aan het woningbezit. Het bouwen en beheren van woningen is de core business en daar is SWB goed in;
- De zorg voor de woonomgeving en de sociale leefbaarheid in een buurt of dorp raakt SWB, maar oplossingen op dit vlak zijn in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van mensen zelf en van partijen die hier hun primaire verantwoordelijkheid kennen. Dat kunnen de gemeente en aanbieders van zorg en welzijn zijn. Wel heeft SWB een verantwoordelijkheid in het agenderen van aandachtspunten en kan zij een bijdrage leveren bij het zoeken en uitvoeren van oplossingen. Als een gewenste investering van één van de samenwerkingspartners vastloopt door gebrek aan middelen of mogelijkheden is SWB bereid het gesprek aan te gaan of zij ergens een 'zetje in de rug' kan bieden. Mits er een duidelijke relatie ligt met het woningbezit.
- In situaties waarin organisaties die actief zijn in het maatschappelijk domein, door samenwerking, iets kunnen realiseren dat op andere manieren niet kan ontstaan, is SWB bereid hierin mee te denken. Voor elk initiatief vindt een individuele afweging plaats.

Basis voor de te formuleren doelen is de visie van SWB op de woningmarkt. Thema's daarbij zijn:

Ontwikkeling van de vraag; passend investeren in vernieuwing sociale huur; investeren in vernieuwing en standaard en/of maatwerk.

De doelen voor de ondernemingsplanperiode zijn:

- De zorg voor de beschikbaarheid van voldoende passende sociale huurwoningen (brede doelgroepen, inventarisatie woonwensen; investeren in energieprestatie);
- Inzetten op meer maatwerk dienstverlening (urgentiebeleid; maatwerk bij toewijzing; gemengde buurten; schuldhulpverlening)
- Zorgen dat woningen betaalbaar zijn en blijven (investeren in energetische maatregelen; zorgvuldig huurprijsbeleid);
- Bijdragen aan maatschappelijke opgaven (middeninkomens; klimaatdoelstellingen; energievoorziening, hulp- en dienstverlening met een maatschappelijk doel).

Thius:

Visie 2020 en verder.....

Thius is er voor mensen die vanwege hun inkomen of anderszins niet zelfstandig hun plek op de woningmarkt kunnen vinden. Naast de primaire, secundaire en kwetsbare (met een bijzondere zorg- en welzijnsvraag) doelgroepen is er ook oog voor de middeninkomens. Het huidige niet-daeb vastgoed wordt gehandhaafd en wordt alleen uitgebreid als het niet ten koste gaat van het bouwen voor de primaire doelgroep en als de winsten van deze woningen ten gunste komen van de doelgroep.

Uitgangspunten:

- De huurder een thuis bieden (betaalbaar en leefbaar; beschikbaar; thuis, ook op lange termijn);
- Mensgericht en dicht bij de huurder (bereikbaar, luisterend oor, 'het kan, tenzij...');
- Samenwerking vanuit een open houding (vertrouwen, kleinschalig, passende bijdrage);
- Bijdetijds (lerende organisatie, de kunst van het afkijken).

Als doelen zijn benoemd:

- Een huis met betaalbare woonlasten voor nu en later (voldoende woningen labelen voor huurtoeslag; energiebesparende maatregelen nemen; goede balans prijs/kwaliteit verhouding; actieve vroegsignalering);
- Voldoende beschikbare woningen voor de doelgroepen (ontwikkelen nieuwbouw; vraag gestuurd aanbod; bieden passende dienstverlening; aandacht voor spoedzoekers en arbeidsmigranten);
- Leefbare dorpen en buurten (samenwerken met belanghouders);
- Samenwerken om de doelen te bereiken (investeren in samenwerking en duidelijkheid over wat men mag verwachten);
- Werken aan verdere professionalisering van de organisatie (flexibele werkwijze en ruimte voor eigen initiatief; open en mensgerichte communicatie; keuze voor huurders en relaties in wijze van contact; doorontwikkeling op kernwaarden en-kwaliteiten; optimalisatie processen; sturing op maatschappelijk en financieel rendement).

Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Thius met een 7.

Thius heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de opgaven in het werkgebied.

Zowel de rechtsvoorgangers als Thius hebben een duidelijke visie op de rol en bijdrage van een corporatie aan de lokale samenleving. Waar SCW meer lijkt in te zetten op meedoen (empowerment) en een bredere kijk op leefbaarheid, ligt de nadruk en competentie van SWB meer op het fysieke (t)huis. Dit komt ook terug in de doelen die de organisaties stellen, die duidelijk aansluiten bij de lokale vertaling van landelijke maatschappelijke opgaven in de regionale woonagenda. In Thius is een mix gevonden die daarmee ook aansluit op de volkshuisvestelijke uitdagingen in het werkgebied. De vijf geformuleerde doelen zijn veelomvattend en raken de actuele opgaven goed. De visie (in het visiedocument fusiecorporatie) is actueel, dicht bij de behoeften van de bewoners, meedenkend, bij de tijd en gaat uit van mogelijkheden; dat doen wat nodig is. Tegelijk wil Thius vooral daarvoor verantwoordelijkheid nemen waar de corporatie voor bestaat: mensen zelfstandig hun plek op de woningmarkt bieden. Voor thema's als energietransitie, verduurzaming, leefbaarheid wordt ook naar andere partijen gekeken als het gaat om leveren van inzet.

Noodzakelijkerwijs ligt de focus van de in het begin van de pandemie ontstane nieuwe corporatie Thius eerst intern; de organisatie moet worden opgebouwd. Daarna komt het uitbouwen aan de orde, dit is een bewuste keuze en brengt focus aan. Uit de visitatiegesprekken blijkt dat met name de verdere integratie en afstemming van werkwijzen nog een aandachtspunt is (zie ook hoofdstuk 6).

De commissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft een pluspunt op grond van de volgende overweging:

- de ambities zijn actueel en compleet, ze bestrijken de opgave goed en zijn (na de fusie) realistisch voor de corporatie en haar slagkracht, zowel financieel als organisatorisch.

2.8 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Snelle samenvoeging van beide organisaties tot een nieuwe corporatie in tijden van een pandemie en thuiswerken waardoor de dienstverlening grotendeels door kon gaan. Nu is het verder investeren in de interne organisatie aan de orde.

Verwonderpunten

- Aanhoudende verschil in visie en ambities van de gemeenten en Thius, waardoor de potentie van de systematiek van prestatieafspraken onvoldoende kan worden benut en waardoor er een moeizaam ritueel proces ontstaat met overigens relatief beperkte inbreng van de huurdersorganisatie.

2.9 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,0 op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen.

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	Beoordeling prestaties	Beoordeling ambities
Thema 1: Beschikbaarheid	7	
Thema 2: Betaalbaarheid	7	
Thema 3: Duurzaamheid/kwaliteit	7	
Thema 4: Bijzondere doelgroepen	7	
Thema 5: Wonen en Zorg	7	
Thema 6: Leefbaarheid	7	
Oordeel	7,0	7
Gewogen oordeel	7,0	

3 Presteren volgens Belanghebbenden

3.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- De mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Hierbij wordt de indeling in thema's gevolgd van de prestatieafspraken met de gemeente waarin de corporatie het grootste gedeelte van het bezit heeft.
- De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen, of die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst met aantal verbeterpunten per categorie belanghebbenden.

Onderdeel van de visitatiemethodiek 6.0 is ook dat de huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) hun opvattingen delen over de kwaliteit van de prestatieafspraken en de kwaliteit van het proces dat leidt tot het maken van de prestatieafspraken. Voor de leesbaarheid van het rapport hebben wij er echter voor gekozen dit onderdeel al te benoemen in hoofdstuk 2, paragraaf 2.4, waar ook de beoordeling van de visitatiecommissie over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces is opgenomen.

3.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen, collega corporaties en ketenpartners). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg tussen de corporatie en de visitatiecommissie is vervolgens afgesproken met welke partijen een gesprek zal plaatsvinden. Ook is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevestigd worden. De belanghebbenden die een gesprek voeren met de visitatiecommissie, ontvangen ook een digitale enquête. In de bijlage is een exact overzicht opgenomen waarin is weergegeven met welke personen de visitatiecommissie heeft gesproken en welke personen alleen een digitale enquête hebben ingevuld.

Alle belanghebbenden die de digitale enquête hebben ontvangen, hebben hierbij een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

3.3 Belanghebbenden over Thius

Thius is werkzaam in de gemeenten Tiel, Buren en Neder-Betuwe. Deze gemeenten liggen in de provincie Gelderland en de woonregio Woongwaard. De gemeente Tiel telde eind 2021 ruim 42.000 inwoners, de gemeente Buren ruim 27.000 inwoners en de gemeente Neder-Betuwe ruim 25.000 inwoners. Buiten deze gemeenten werkt Thius samen met tal van andere belanghebbenden in het werkgebied, zo participeert Thius in de SWR, waar in gezamenlijkheid beleid geformuleerd en contact onderhouden wordt met de regio en provinciale staten. Met een selectie van deze belanghebbenden heeft de visitatiecommissie gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevestigd.

De visitatiecommissie sprak met vertegenwoordigers van de drie gemeenten, een delegatie van het bestuur van de huurdersorganisatie en vertegenwoordigers van zorg- en welzijnsinstellingen. Hieronder wordt een kort beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeenten Tiel, Buren en Neder-Betuwe

Thius is werkzaam in de gemeenten Tiel, Buren en Neder-Betuwe. Deze gemeenten liggen in de provincie Gelderland en de woonregio Woongaad. De gemeente Tiel telde eind 2021 ruim 42.000 inwoners, de gemeente Buren ruim 27.000 inwoners en de gemeente Neder-Betuwe ruim 25.000 inwoners.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer N. van Wolfswinkel, wethouder fysieke domein Neder-Betuwe, mevrouw H. van Dijkhuizen, wethouder sociaal domein Neder-Betuwe en mevrouw I. van Zuilekom, beleidsmedewerker Wonen Neder-Betuwe, mevrouw K. Blaauw, beleidsmedewerker Wonen Tiel en mevrouw A. Sandee, afdelingshoofd Vitale Stad gemeente Tiel.
de heer P. Neven, wethouder Ruimtelijke Ordening Buren, mevrouw M. de Bas, wethouder Wonen Buren en de heer M. van Ooijen, beleidsmedewerker Wonen Buren.

Zorg- en welzijnsinstellingen

Thius werk onder andere samen met **Santé Partners**. Santé Partners is kort geleden door een fusie ontstaan en heeft haar hoofdkantoor in Tiel. Het heeft een groot werkgebied in de provincies Utrecht, Zuid-Holland en Gelderland. Er werken ruim 2.800 medewerkers. Santé Partners richt zich vooral op thuiszorg en verpleegzorg. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer J. Mol, bestuurder van Santé Partners.

Thius werkt ook samen met de **JP van den Bent stichting**. Deze organisatie ondersteunt mensen bij hun leven. Bijvoorbeeld bij wonen, werken, vrije tijd of contacten met anderen. De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw A. Story, regio-coördinator JP van den Bent stichting.

Het **RIBW Nijmegen en Rivierenland** is ook een van de samenwerkingspartners van Thius. Het RIBW zorgt voor allerlei vormen van begeleid wonen. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer M. van Lee, bestuurder RIBW.

Huurdersvertegenwoordiging

Naast de gemeenten is de vertegenwoordiging van de huurders een wettelijke samenwerkingspartner van een corporatie. De huurders in het werkgebied van Thius worden vertegenwoordigd door Huurdersbelangenorganisatie 'De Vooruitgang'. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heren D. Bult, voorzitter en W. van Kuilenburg, penningmeester.

Typering van Thius

Aan de belanghebbenden is gevraagd Thius in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Thius wordt door haar belanghebbenden vooral getypeerd als benaderbaar, eigenwijs, betrouwbaar, betrokken, klantgericht, oplossingsgericht en sociaal.



De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Thius

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,0

Over het algemeen zijn de belanghebbenden tevreden over de maatschappelijke prestaties van Thius en beoordelen zij deze met een ruim voldoende. Het meest tevreden zijn zij over de prestaties van Thius op het thema leefbaarheid (7,8). Het laagste scoren de beschikbaarheid (6,1) en bijzondere doelgroepen (6,4). Bijna alle overige thema's zitten op 7 of hoger. Er zijn nauwelijks verschillen tussen de gemiddelde score van de drie groepen belanghebbenden. Hieronder worden de scores per thema nader besproken.

Thema 1: Beschikbaarheid (6,1)

Het beschikbaar hebben van voldoende sociale huurwoningen is in het werkgebied van Thius een thema dat zorgt voor de nodige discussie tussen vooral gemeenten en de corporatie. Thius heeft de indruk dat de gemeenten liever geen sociale huurwoningen wil toevoegen. De gemeenten weerspreken dat. In de paragraaf over de prestatieafspraken is al opgenomen dat naar de mening van de visitatiecommissie over en weer meer verheldering moet plaatsvinden over elkaars ambities. De prestaties van Thius op dit thema worden beoordeeld door de gemeenten met een 6, door de huurdersvertegenwoordiging met een 5 en door de overige belanghebbenden een 7,2. Vooral in de gemeente Tiel wordt de nieuwbouwportefeuille weer goed gevuld. De komende jaren zou dit tot een hogere productie moeten leiden.

Thema 2: Betaalbaarheid (7,3)

Het zorgen voor een betaalbare woningvoorraad wordt vooral door de gemeenten goed beoordeeld (9,0). De gemeente Buren heeft de indruk dat Thius veel aandacht heeft voor de betaalbaarheid en de belangen van de individuele huurders. Het huurbeleid is sterk en duidelijk volgens de gemeente Neder-Betuwe. De huurders scoren hierop het laagst met een 6,0. Zij vinden dat dat altijd beter kan. De overige belanghebbenden beoordelen dit met een ruim voldoende en zijn over het algemeen tevreden.

Thema 3: Duurzaamheid en kwaliteit (6,7)

De duurzaamheid en kwaliteit van het bezit wordt door de huurders (8,0) hoog gewaardeerd. De huurders zijn zeer tevreden over hun betrokkenheid bij nieuwbouw (bouwcommissie) en het levensloopbestendig bouwen van Thius.

Bij de gemeenten en de overige belanghebbenden, en dan vooral de collega-corporaties, scoort dit thema beduidend minder. Men is van mening dat Thius op dit vlak meer en beter kan doen.

Thema 4: Bijzondere doelgroepen (6,4)

Het algemene beeld op dit thema is dat Thius bijdraagt aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, maar tegelijkertijd daar wel haar eigen gang in gaat. Meer samenwerking en overleg op dit vlak zouden met name de gemeenten en de collega-corporaties waarderen. Samen op zoek naar een gezamenlijke visie en uitvoering daarvan is ook op dit thema belangrijk.

Thema 5: Wonen en zorg (7,5)

Het algemene beeld op dit thema is dat Thius goed bijdraagt aan de combinatie van wonen en zorg (de gemeenten scoren een 6,8, de huurders een 8 en de overige belanghebbenden een 7,5), maar tegelijkertijd daar wel haar eigen gang in gaat. Samen op zoek naar een gezamenlijke visie en uitvoering daarvan is ook op dit thema belangrijk. De gemeenten zouden hier ook een veel sterker sturende rol in kunnen vervullen.

Thema 6: Leefbaarheid (7,8)

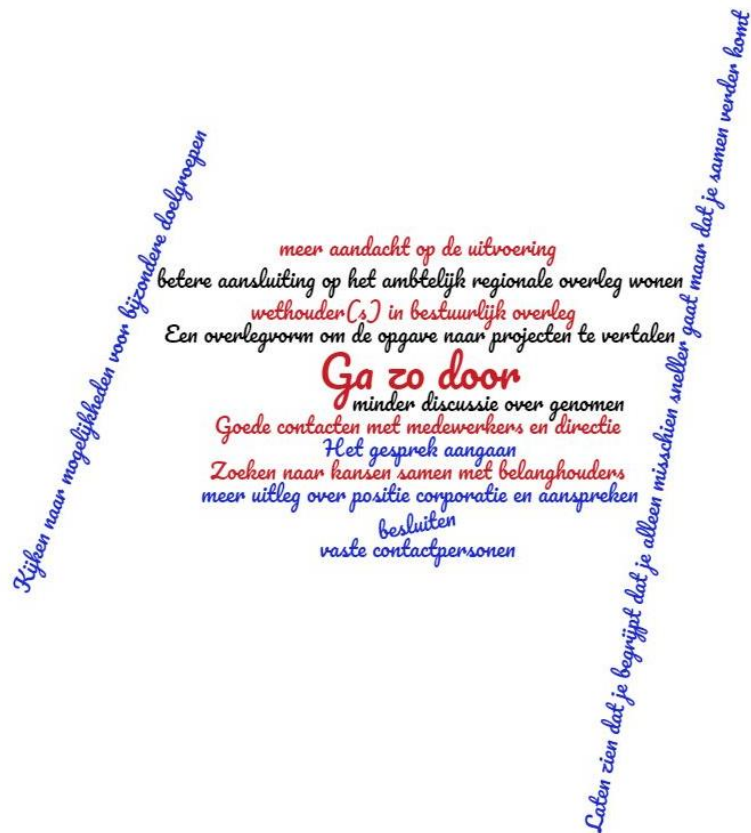
De prestaties van Thius op het gebied van leefbaarheid wordt door alle belanghebbenden van Thius goed beoordeeld (gemeenten 7,5, huurders 8,0 en overigen 7,8). Daar waar nodig wordt samengewerkt. In veel dorpen in het werkgebied zijn er geen of nauwelijks leefbaarheidsissues.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 8,3

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden ook gevraagd naar hun tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie. De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met gemiddeld een 8,3. Zowel de huurders (8,0), de overige belanghebbenden (8,0) als de gemeenten (9,0) scoren hoog. Aan de relaties ligt het blijkbaar niet. De visitatiecommissie vond het ook mooi te horen dat de fusie geen negatieve invloed op de diverse relaties heeft gehad en dat het werk gewoon doorgang heeft gevonden. De contacten zijn goed en Thius is constructief in de samenwerking. Deze hoge cijfers maken het des te bijzonder dat er vooral tussen Thius en de gemeenten blijvend verwarring lijkt te bestaan over welke ambities op de lange termijn nagestreefd worden. Wanneer de relaties zo goed zijn, zou dit eigenlijk niet aan de orde moeten kunnen zijn. Daar ligt een opgave voor alle partijen.

Ook bijzonder zijn de hoge scores van de huurdersorganisatie. Ondanks dat zij klagen over een slechtere communicatie sinds de fusie, geven zij hoge oordelen. Het vertrouwen dat het goed zal komen, is blijkbaar groot.

De visitatiecommissie heeft aan de belanghebbenden gevraagd op welke manier de relatie met Thius verbeterd zou kunnen worden. Uit de antwoorden is vervolgens de onderstaande woordwolk ontstaan:



Vervolgens heeft de visitatiecommissie gevraagd op welke wijze de communicatie met Thius verbeterd zou kunnen worden. De antwoorden zijn weergegeven in onderstaande woordwolk.



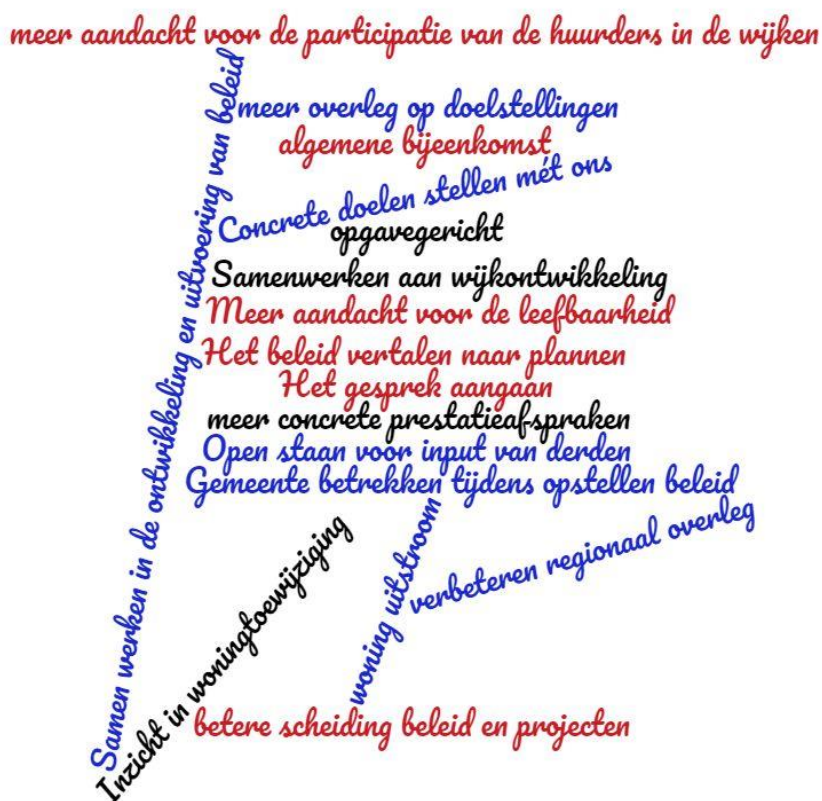
Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,1

De belanghebbenden is ook gevraagd hoe tevreden zij zijn over de invloed die zij hebben op het beleid van Thius. We zien hier dat zowel de gemeenten, de huurders als de overige belanghebbenden hier redelijk tevreden over zijn (respectievelijk 6,8 – 8 – 6,5). De huurders zijn zelfs zeer tevreden, vooral in de periode voor de fusie. Nu na de fusie moet er weer meer structureel inhoudelijk contact met de huurdersorganisatie plaatsvinden, zo vinden zij. Zij zijn onder andere niet betrokken bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan na de fusie. De gemeenten geven een 6,8 voor de invloed op het beleid. Het algemene beeld is dat Thius haar eigen koers kiest en niet veel ruimte voor invloed geeft. Dat gaat goed zolang belangen gelijklopen. Doordat er onvoldoende onderling gecommuniceerd wordt over welke doelen op de langere termijn na gestreefd worden, zorgt dit voor verwarring en onderlinge irritaties. De overige belanghebbenden zouden graag structureel met de corporatie(s) en de gemeenten in overleg gaan over welke strategieën gevolgd worden en welk beleid daarbij past.

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd aan te geven op welke zaken zij gedurende de visitatieperiode invloed hebben gehad op het beleid van Thius. De antwoorden zijn in onderstaande woordwolk weergegeven.



Vervolgens heeft de visitatiecommissie ook gevraagd waar de belanghebbenden invloed op zouden willen hebben of waar de mate van invloed op het beleid beter zou kunnen. De antwoorden op deze vraag zijn weergegeven in onderstaande woordwolk.



Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Thius. Een deel van deze verbeterpunten zijn op het gebied van invloed op beleid en de relatie en wijze van communicatie met Thius al weergegeven in de bovenstaande woordwolken. Naast deze verbeterpunten worden hieronder nog aanvullende verbeterpunten benoemd. Deze punten zijn samengebundeld en worden per categorie belanghebbende hieronder weergegeven:

Gemeenten

- Meer overleg op doelstellingen
- Verbeteren ambtelijk overleg regionaal, betere aansluiting
- Betere scheiding van beleid en projecten
- Samenwerken aan wijkontwikkeling
- Gemeente betrekken bij opstellen van beleid
- Meer concrete prestatieafspraken
- Beleid vertalen naar plannen
- Minder discussie over genomen besluiten, meer aandacht op de uitvoering
- Aanspreken wethouder in bestuurlijk overleg
- Extra overlegvorm introduceren voor vertaling opgave naar projecten

Overige belanghebbenden

- Inzicht hebben of een bepaalde bewoner in een woning past en dat er wordt gekeken naar de omgeving
- Concrete doelen stellen met ons/ opgavegericht
- Uitstroom bewoners
- Appartementen in de omgeving van de Espalier (begeleid wonen)
- Algemene bijeenkomst.

- Het gesprek aangaan.
- Open staan voor input van derden.
- Samenwerken in de ontwikkeling en uitvoering van beleid.
- Meer aandacht voor leefbaarheid.
- Meer aandacht voor participatie van huurders in de wijken.
- Vaste contactpersonen.
- Blijven zoeken naar mogelijkheden voor bijzondere doelgroepen ook al zit de woningmarkt op slot.
- Alleen ga je wellicht sneller, maar samen kom je verder.
- Elkaar tussentijds blijven informeren.

3.4 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

Thius scoort gemiddeld een 7,6 op het onderdeel presteren volgens belanghebbenden. Deze score bestaat voor 50% uit de score op de maatschappelijke prestaties (7,3), voor 25% uit de score op de tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie (8,4) en voor 25% uit de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (7,2).

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zoals al aangegeven, ontleend aan zowel de gesprekken als aan de digitale enquête.

Thema's		Huurders	Gemeenten	Overige belanghebbenden	Gemiddelde cijfer
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	Thema 1: Beschikbaarheid	5,0	6,0	7,2	6,1
	Thema 2: Betaalbaarheid	6,0	9,0	6,8	7,3
	Thema 3: Duurzaamheid en kwaliteit	8,0	5,8	6,3	6,7
	Thema 4: Bijzondere doelgroepen	n.b.	6,4	6,4	6,4
	Thema 5: Wonen en Zorg	8,0	6,8	7,6	7,5
	Thema 6: Leefbaarheid	8,0	7,5	7,8	7,8
	Gemiddelde	7,0	6,9	7,0	7,0
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		8,0	9,0	8,0	8,3
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		8,0	6,8	6,5	7,1

N.B. De drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel.

3.5 De reputatie van Thius

In de digitale enquête zijn extra vragen opgenomen die de mogelijkheid bieden de corporatie te scoren in het zogenaamde Reputation Quotiënt Model. Alhoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de standaard visitatiemethodiek, geeft het de corporatie een mooi algemeen inzicht in hoe de belanghebbenden in het werkgebied naar de corporatie kijken.

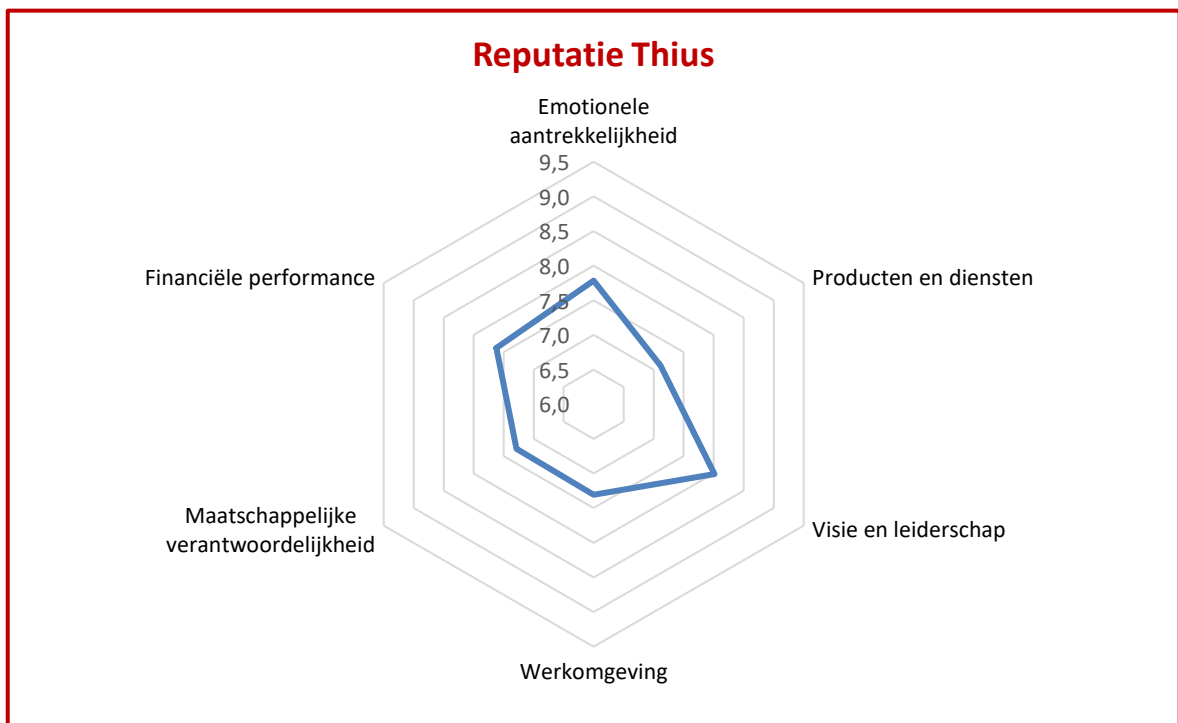
In de voorgaande paragraaf staan drie thema's centraal, namelijk de prestaties, de mate van invloed van de belanghebbenden op de corporatie en relatie en wijze van communicatie. Er zijn natuurlijk meer elementen die het algemene oordeel van de belanghebbenden over de corporatie bepalen. Daarom heeft de visitatiecommissie, naast het gesprek met diverse belanghebbenden en de cijfermatige oordelen die de visitatiemethodiek vereist, ook gevraagd naar het algemene beeld van de belanghebbenden over Thius. Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputation Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Deze aanvullende informatie heeft geen invloed op de scores die volgens de visitatiemethodiek zijn toegekend.

Thius scoort gemiddeld een 7,5 voor haar reputatie, dat is redelijk vergelijkbaar met andere corporaties. Op de zes dimensies van de reputatie quotiënt variëren de scores van 7,1 (producten en diensten) tot een 8 op visie en leiderschap. Dat zijn mooie scores.

De onderlinge verschillen tussen de scores zijn relatief beperkt. Een niveau dieper op de 19 elementen valt een aantal zaken op. Ten eerste wordt Thius niet als innovatief gezien (6,1), de milieubewustheid scoort ook lager dan het gemiddelde (6,6).

Het laatste wat opvalt is te vinden in de financiële performance: het beeld is dat Thius de financiën op orde heeft (8,7).

In onderstaand plaatje is te zien hoe de score is opgebouwd op de zes reputatiedrijvers:



In de bijlagen is het overzicht opgenomen van alle scores op de 19 onderdelen waaruit het Reputatie Quotiënt Model is opgebouwd.

3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Het schijnbare gemak waarmee de fusie heeft plaatsgevonden en ontbreken van negatieve effecten op de relaties met de belanghebbenden van Thius.

Verwonderpunten

- Het onbegrip tussen met name gemeenten en Thius over ambities, doelstellingen en strategieën op de langere termijn.

4 Presteren naar vermogen

4.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Thius voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

4.2 Relevante ontwikkelingen en oordeel externe toezichthouders

De wereld waarin corporaties opereren, is vooral voor de visitatieperiode fors gewijzigd. Het beleid tot garantiestelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werd aangescherpt, evenals het in- en externe toezicht. Met de invoering van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting medio 2015 werden nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (scheiding Daeb en niet-Daeb en de waardering op marktwaarde). Een toename van de regeldruk was het gevolg. De visitatieperiode werd daarnaast ook gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten door de Verhuurderheffing en het aangepaste belastingregime. Zo is gedurende de visitatieperiode door Thius ruim € 34 miljoen aan Verhuurderheffing afgedragen. Daarboven kwamen nog de vennootschapsbelasting en saneringsbijdragen. Met de voorgenomen afschaffing van de Verhuurderheffing kan de investeringsruimte in principe na 2023 weer toenemen.

Thius komt voort uit de fusie tussen de stichtingen SWB en SCW. Vanaf 1 januari 2020 gaan ze samen onder de naam stichting Thius. De fusie is voortgekomen uit de wens de slagvaardigheid van SWB en SCW in de gemeenten Tiel, Buren en Neder-Betuwe te vergroten.

De Oordeelsbrieven van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) over de afgelopen jaren geven blijk van vertrouwen in Thius en haar rechtsvoorganger SWB. Bij de rechtsvoorganger SCW lag dat anders, met zorgen over de realiseerbaarheid van de grote ambities, de kwaliteit van de financiële functie en het structureel niet voldoen aan de norm voor de Loan to Value, de LtV voor de Daeb-tak, in de prognose periode. De Aw heeft in januari 2022 een Governance-inspectie uit gevoerd en concludeerde, dat Thius als fusie-organisatie een goede start heeft gemaakt.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) was, net als de Aw positief over de financiële positie van zowel Thius als de SWB. Beiden voldoen in ruime mate aan de financiële normen. Thius heeft de strategie, beleid en kaders op orde gebracht, maar constateert dat op strategisch niveau er ruimte is voor verbetering, zoals de integrale wensportefeuille bij de portefeuillestrategie. Het WSW heeft vooral het beeld van een financieel kwetsbaar SCW. Inmiddels heeft Thius een uitgewerkt portefeuillestrategie die in de komende tijd met de partners wordt gedeeld. Hierbij zet Thius in op een jaarlijkse groei van de woningvoorraad.

Uit de management letter 2021 van de accountant komen geen significante tekortkomingen bij Thius naar voren. Wel ziet de accountant ruimte voor de verdere aanscherping van de interne beheersing. Het risicomanagement voldoet aan het minimaal vereiste niveau.

De jaarlijkse Aedes benchmark levert onder meer inzicht in de bedrijfs- en onderhoudslasten en de duurzaamheid. Thius is door Aedes ingedeeld in grootteklasse M (middel): 5.001-10.000 verhuureenheden. Bij de bedrijfslasten werd door Thius/SWB een score A ontvangen, beter dan het gemiddelde van de referentiegroep, met uitzondering van het pré-fusiejaar 2019. Voor zowel onderhoud/ verbetering als de duurzaamheid kwamen in het verslagjaar 2020 een score B naar voren, met een energie-index EI = 1,35. Bij SCW lagen de bedrijfslasten en de duurzaamheid in het verslagjaar 2018 op een score C, slechter dan de referentiegroep.

4.3 Een nadere analyse van de variabelen

Uit de balans bij het jaarverslag 2020 volgen enkele kerncijfers voor het bezit van Thius: een marktwaarde van € 1.044 miljoen en een beleidswaarde van € 553 miljoen, 53% van de marktwaarde. De maatschappelijke bestemming (de zgn. waterval) is het verschil tussen beide van € 491 miljoen. De inzet voor de betaalbaarheid (lage huur en verhuurdersheffing) bedraagt € 377 miljoen, 77% binnen de bestemming. Nader inzicht in de financiële positie wordt verkregen door het verloop van enkele financiële ratio's voor SWB/Thius gedurende de visitatieperiode met elkaar te vergelijken. De ratio's zijn gebaseerd op de rekenmethode en normen van Aw en WSW. De normen zijn in 2020 geactualiseerd: enkele continuïteitsratio's zijn toegevoegd en de normen voor de solvabiliteit en LtV zijn verruimd.

Prestatievelden	2018	2019	2020	2021
Solvabiliteit (norm WSW > 20/15) in %	32,5	57	61	60
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	1,91	2,5	3,6	3,36
Loan to value (norm WSW < 75/85) in %	66	39	34	34

Bron: de jaarverslagen 2018, het accountantsjaarverslag 2020 en de begroting 2021. Ratio's op beleidswaarde. De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen en het vreemd vermogen, de ICR geeft aan of de kasstromen voldoende zijn om de leningen te betalen en de LtV het totale leenbedrag gedeeld door de achterliggende waarde.

Uit de tabel komt naar voren, dat Thius een grote versterking van de financiële situatie kende. Uit het meerjarenplan 2021/2030 komt een voortgaande versterking naar voren met in 2030 ijzersterke ratio's: solvabiliteit 75%, de ICR= 3,6 en de LtV 23%. De doorontwikkeling van het risicomanagement in de fusie-organisatie wordt uitgebreid in het jaarverslag 2020 beschreven.

Onderstaand is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW 2018 tot en met 2021 weergegeven. Doel van de IBW is de investeringscapaciteit van de corporatie transparant te maken voor het overleg met gemeenten en huurderorganisaties. De IBW kan daarbij helpen, maar is een theoretisch maximum voor de middellange termijn. Het risico is het aangaan van een hoge schuldpositie op de langere termijn. De IBW bestaat uit drie componenten, die indicatief de extra bestedingsruimte aangeven ten opzichte van de beleidsvoornemens uit de Prognose informatie (dPi) voor de jaren 2018 - 2025. Helaas is de dPi-tabel voor Thius/SWB niet-beschikbaar. De IBW-tabel levert het volgende beeld:

IBW THUIS in miljoenen €, gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
2018-2022	99	88	5,2
2019-2023	135	116	4,7
2020-2024	203	165	7,5
2021-2025	340	243	9,1

Uit het voorgaande komt naar voren, dat de fusie heeft geresulteerd in een financieel krachtige fusie-organisatie met een grote bestedingsruimte, die in de IBW 2021 sterk is doorgroeid. Dit is mede het gevolg van de beperkte mogelijkheden om te investeren bij gebrek aan bouwlocaties. In de gesprekken is voor de komende jaren een beeld ontstaan dat de gemeenten zich ook maximaal willen inspannen om tot uitbreiding van de woningvoorraad te komen. Thius heeft daartoe volop mogelijkheden.

4.4 Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan Thuis de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie motiveert en verantwoordt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Thius verantwoordt en motiveert in voldoende mate de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Hiermee voldoet Thius aan het ijkpunt. De commissie geeft drie pluspunten op grond van volgende overwegingen. De rechtsvoorgangers hebben ingezien dat een fusie zou leiden tot een betere inzet van het vermogen voor de volkshuisvestelijke taak, omdat investeringen in Tiel (het werkgebied van rechtsvoorganger SCW) hierdoor weer volop tot de mogelijkheden behoorden, hetgeen daarvoor niet het geval was. Thius is er daarnaast in geslaagd om de bedrijfsvoering in korte tijd van een C in de Aedes-benchmark naar beter dan gemiddeld (een A in de benchmark) te brengen. Thius maakt daarnaast goede en gedegen financiële analyses alvorens over te gaan tot een investering. Hierbij wordt ook gebruik gemaakt van scenario-analyses. De financiële functie van Thius is van zeer hoge kwaliteit.

4.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De vlot gerealiseerde fusie, ondanks alle corona perikelen
- De doorontwikkeling van de organisatie, zowel financieel als de werkprocessen
- Het verlagen van het risicoprofiel
- De positieve effecten die de transitie van de organisatie heeft op de resultaten
- Het reduceren van de bedrijfskosten in één jaar tijd.

5 Governance

5.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- Strategievorming en sturing op prestaties
- Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen
- Externe legitimatie en verantwoording.

In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

5.2 Korte beschrijving governance-structuur

Eind 2019 hebben de rechtsvoorgangers van Thius, SCW en SWB, voldaan aan alle formele wettelijke vereisten voor de fusie per 1 januari 2020. Thius wordt geleid door een eenhoofdige raad van bestuur. De bestuurder wordt geadviseerd door een stafafdeling (strategie en beleid, communicatie, HR) en een managementteam bestaande uit de managers wonen, vastgoedbeheer, vastgoedontwikkeling en financiën & informatisering. De organisatie telt ongeveer 54 fte.

Er wordt intern toezicht gehouden door een raad van commissarissen met vijf leden. De raad werkt met twee commissies te weten de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

De huurders zijn formeel vertegenwoordigd in De Vooruitgang, bestaande uit 9 (bestuurs-)leden.

Er is een ondernemingsraad met 5 leden. Als lid van Aedes en de VTW voelt Thius zich verbonden aan de Governance Code.

5.3 Relevante ontwikkelingen

Op het gebied van governance was de fusie een van de belangrijkste ontwikkelingen in de visitatieperiode. Als gevolg daarvan is de raad van commissarissen opnieuw samengesteld. Er kwam een nieuwe voorzitter en vanwege verstrijken van zittingstermijnen zijn twee commissarissen van één van de rechtsvoorgangers inmiddels vervangen door nieuwe commissarissen. De bestuurder gaat in 2022 met pensioen en ook daarvoor is een opvolger benoemd per augustus 2022.

In januari 2022 heeft de Aw een Governance-inspectie uitgevoerd. Aanleiding vormt de reguliere cyclus alsmede het uitvoeren van een basisonderzoek. De Aw concludeerde dat Thius als fusie-organisatie een goede start heeft gemaakt. Het functioneren van Bestuur, RvC en het samenspel van Bestuur en RvC voldoet aan de gestelde eisen. Het Aw acht de risico's laag. Als aandachtspunt geeft de Aw mee, dat de verdere integratie tussen de twee organisaties aandacht verdient. Dit geldt zowel voor de cultuur binnen Thius als binnen het MT.

Naar aanleiding van de management letter 2021 moedigt het Aw Thius aan om ook op het gebied van de soft controls gebruik te maken van de kracht en tegenkracht binnen de Three Lines.

5.4 Strategievorming en sturing op prestaties

Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Thius heeft een actuele lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties. Thius heeft de lange termijnvisie vertaald naar te monitoren doelen en activiteiten.

Het Ondernemingsplan 2018/2021 van SWB en de strategische visie 2016-2021 van SCW vormen de voorlopers voor de visie Thius 2020 en verder. Na de fusie was de aandacht – noodgedwongen – intern gericht om de structuur van de organisatie en de governance in te richten. Toen de pandemie over het hoogtepunt heen was is de integratie van de beide organisaties opgestart. De verdere integratie in termen van cultuur en waarden is momenteel nog een belangrijk aandachtspunt volgens de AW en ook volgens de visitatiecommissie. De organisatorische en financiële aspecten van de fusie zijn goed en ook opvallend snel opgepakt. Er is echter nog niet genoeg oog voor de medewerkers geweest en de onderlinge verbinding daartussen. Voor medewerkers is bijvoorbeeld de koers van Thius onvoldoende zichtbaar; behalve de managers en stafmedewerkers zijn geen andere medewerkers betrokken geweest bij de ontwikkeling ervan. Voor de managers functioneert het ondernemingsplan echter wel voldoende als leidraad.

Het huidige ondernemingsplan is vertaald in beleid voor de vastgoedportefeuille, verkoop en in een meerjarenbegroting. De vijf strategische thema's uit het ondernemingsplan zijn vertaald in doelen (vaak ook SMART), de doelen zijn verder vertaald in speerpunten in een kadernota en vervolgens in acties en een begroting voor een bepaald jaar. De concrete doelen voor onder andere nieuwbouw, sloop en verkoop zijn op deze manier vertaald en te monitoren. In de begroting is een overzicht opgenomen, waarin de te monitoren doelen en activiteiten zijn doorvertaald naar prestatie-indicatoren per proces. De voortgang wordt in de tertiaalrapportages gerapporteerd.

Thius heeft op een aantal terreinen deelbeleid ontwikkeld, bijvoorbeeld voor het gebruik van de ruimte in woningtoewijzingen, ZAV-beleid, huurverhoging, streefhuren, tweehuren beleid. Maar ook voor de interne werkwijze zijn er de nodige beleidsdocumenten ontwikkeld: aanbesteding, integriteit, interne controle, treasury etc.

De visitatiecommissie geeft een 7 omdat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en Thius een pluspunt ontvangt omdat zij relatief kort na de fusie de koers van de organisatie heeft vastgesteld en uitgewerkt in haalbare doelen, activiteiten en de monitoring daarvan, bijvoorbeeld tot in het jaarverslag. Binnen de beperkingen van de coronapandemie heeft Thius hierbij de belanghouders betrokken.

Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Thius volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij als zij afwijkingen heeft geconstateerd. In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing).

Na de fusie heeft Thius veel energie gestoken in nieuwe (ICT) systemen waarmee een duidelijke koppeling tussen het ondernemingsplan, jaarplan en begroting mogelijk wordt gemaakt. De corporatie gebruikt vervolgens kengetallen om op te sturen en prestatie-indicatoren voor het monitoren van processen.

Het rapportagesysteem bestaat uit tertiaalrapportages; een doorontwikkeling van de kwartaalrapporten van SWB. Hierin worden onder meer de volkshuisvestelijke, bedrijfsvoerings- en financiële doelen gemonitord. Deze rapportages leveren een helder gestructureerd, integraal beeld van het functioneren van de corporatie.

De rapportage begint met het voorwoord van de bestuurder, die een samenvatting levert van zowel de zaken die goed, als minder goed gaan, zoals het hoge langdurige ziekteverzuim. Afgesloten wordt met het verloop in de W/V-rekening en de kasstromen. De rapporten worden snel opgeleverd, waardoor tijdige bijsturing beter mogelijk is. Ook is dit een indicatie voor een soepel werkende, onderliggende administratie. Daar staat tegenover, dat er nog geen integrale en op elkaar afgestemde wijze van prestatiesturing is voor de managers in bijvoorbeeld uniforme rapportages per maand. Wel geven de managers aan dat zij beschikken over steeds betere sturingsinformatie en dashboards. Echter prestatiesturing vindt nog onvoldoende als collectief plaats maar vooral in bilaterale overleggen met de directeur-bestuurder. Volgens

zowel het managementteam als de raad van commissarissen heeft dit veel invloed op de besluiten. Er kan nog meer tegenkracht worden ontwikkeld.

Bijsturing gebeurt door andere of extra activiteiten te ondernemen om de gestelde doelen alsnog te realiseren aan de hand van de voornoemde tertiaal-rapportages. Een voorbeeld van adequate bijsturing op wijziging van de exogene omstandigheden is de corona-problematiek en het bijsturen van de verkoopdoelstellingen (zie ook hoofdstuk 3). Ook past Thius de eigen normen aan wanneer deze niet meer realistisch blijken, zoals bij de stichtingskosten en het onderhoud.

Thius hanteert de normen van Aw en WSW als uitgangspunt voor de financiële sturing en verantwoording en heeft financiële kaders geformuleerd met scherpere, interne normen, de zgn. signalerings grenzen voor het opvangen van onvoorziene tegenslagen in de Daeb-tak. Deze liggen 10% scherper dan de normen van Aw/WSW.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt. Zij geeft hiervoor een pluspunt omdat de tertiaal-rapportages integraal en helder gestructureerd zijn. Zij hebben een duidelijke koppeling hebben met het ondernemingsplan en daardoor met de maatschappelijke prestaties in samenhang bezien met de doelen op het gebied van de bedrijfsvoering. Ook hebben de rapportages een korte doorlooptijd waardoor adequaat kan worden bijgestuurd.

Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 7,0:

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	7
Sturing op prestaties	7
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	7,0

5.5 Maatschappelijk oriëntatie raad van commissarissen

Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vormgeeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden hoe geeft de raad inhoud aan zijn maatschappelijke oriëntatie? Heeft de raad een visie op zijn maatschappelijke oriëntatie en hoe betreft hij het maatschappelijk perspectief bij zijn toezicht op de strategievorming, positionering, besluitvorming, monitoring en verantwoording van de maatschappelijke prestaties door de corporatie in het lokale netwerk?

De aspecten van Governance die door de Aw worden getoetst, worden hierbij buiten beschouwing gelaten. Het oordeel van de Aw betreft de visitatiecommissie wel in haar oordeelvorming.

Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De raad van commissarissen is zich aantoonbaar bewust van zijn maatschappelijke oriëntatie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en geeft deze professioneel vorm. Tegelijkertijd ligt hier nog een mogelijkheid voor verdere ontwikkeling van de rol die de raad van commissarissen hier neemt.

De maatschappelijke oriëntatie begint bij het proces van werving en selectie. In de profielschets is opgenomen dat de commissarissen bij voorkeur woonachtig zijn in of binding hebben met de regio en zicht moeten hebben op relevante maatschappelijke ontwikkelingen. Ook de invulling van de competentie maatschappelijke sensitiviteit geeft blijk van de affiniteit die commissarissen hebben met de belangen van

belanghebbenden. Het merendeel van de commissarissen van Thius is naar eigen zeggen werkzaam of woonachtig in de regio. Voor hen waarbij dat niet geldt wordt onderling informatie verstrekt over belanghebbenden onderwerpen in de lokale media bijvoorbeeld.

Vervolgens is in de gezamenlijke visie op bestuur en toezicht uitgewerkt wat de maatschappelijke oriëntatie is en hoe daar invulling aan wordt gegeven. Hier wordt onder andere de netwerkkrol van de raad van commissarissen genoemd. Hiervan geeft de raad van commissarissen aan deze nog beter in te kunnen vullen. Weten wat er in de regio speelt is goed ondervangen in de raad van commissarissen. Ook blijkt uit de verslagen dat de raad van commissarissen regelmatig de maatschappelijke aspecten en de betrokkenheid van de stakeholders bespreekt. Het verantwoording afleggen, aanspreekbaar zijn voor en contacten onderhouden met belanghouders kan de raad van commissarissen in de ogen van de visitatiecommissie nog verder ontwikkelen. In de genoemde visie wordt ook gesproken over gedeelde waarden van bestuur en toezicht. Hierbij speelt bij Thius het bewustzijn over de maatschappelijke omgeving waarin de corporatie opereert een rol. Hoe houden we zicht op de maatschappelijke ontwikkelingen en hoe stellen we de durf voorop om dat te doen wat nodig is in het belang van de bewoner? In de vergaderingen komt dat onder andere naar voren bij investeringsvraagstukken. Daarbij bespreekt de raad onder meer of dit het juiste gebied is voor de doelgroep, of het juiste programma met de juiste dichtheden is opgenomen. Zo speelde er bijvoorbeeld bij het monumentale Burgerweeshuis de discussie over de rol van Thius als sociale huisvester in het in stand houden van dit pand en het realiseren van sociale huurwoningen. Het is in de genoemde visie de verantwoordelijkheid van de bestuurder om belanghebbenden te betrekken, deze krijgt daartoe ook veel ruimte naar eigen zeggen.

De raad van commissarissen heeft op een bijzondere manier invulling gegeven aan haar maatschappelijke oriëntatie rond het tot stand komen van de fusie tussen SWB en SCW. In eerste instantie gaf de toenmalige bestuurder van SCW geen reactie op het voorstel van SWB om samen te gaan om daarmee investeringsruimte te genereren voor de volkshuisvestelijke opgaven in Tiel. De raad van commissarissen van SWB heeft toen contact gezocht met de raad van commissarissen van SCW, waarbij bleek dat de raad van commissarissen van SCW niet geïnformeerd was. De beide raden van commissarissen hebben toen de handen ineengeslagen en in het belang van de maatschappelijke opgaven actief geïntervenieerd om de fusie te realiseren. Zonder deze interventie zou de fusie niet tot stand zijn gekomen en zou er geen investeringsruimte zijn de sociale volkshuisvesting in Tiel.

De raad van commissarissen had in de visitatieperiode niet tot zeer beperkt contact met externe belanghebbenden. De bestuurder vervulde daarin een centrale rol, zo is hij ook aanwezig bij de gesprekken die de raad van commissarissen heeft met de huurdersorganisatie en met de ondernemingsraad. Voor de huurdersorganisatie en de ondernemingsraad heeft dit tot gevolg dat zij zich minder vrij voelen in het gesprek met de raad van commissarissen.

In de vorige visitatie van SWB werd aanbevolen om belanghebbenden eerder te betrekken bij beleidsontwikkeling. Dit gold vooral voor de organisatie om meer betrokkenheid bij beleid te creëren. Toch ligt hier ook een kans voor de raad om zich breed te laten informeren. Ook de governance-inspectie van de Aw (2022) wijst op opnieuw formuleren van stakeholderbeleid in samenspraak tussen bestuur en raad van commissarissen. Uit diezelfde inspectie blijkt: "De RvC is zoekende naar de mate waarin en de wijze waarop zij in contact staan met stakeholders. De huidige bestuurder geeft aan voor de RvC daarin een beperkte rol te zien". In maart 2021 behandelde de raad van commissarissen het agendapunt stakeholderbeleid, grotendeels blijft de oude situatie gehandhaafd en wordt er naar concrete aanleidingen gezocht om raad van commissarissen meer contact te laten hebben met stakeholders, bijvoorbeeld naar aanleiding van de visitatie of bij kennismaking met nieuwe wethouders. Er zijn verder geen (informele) overleggen met colleges van burgemeester en wethouders, raden van commissarissen van andere corporaties in de regio of met toezichthouders van zorg- en welzijnsinstellingen.

Uit de verslagen van de vergaderingen in de visitatieperiode valt op te merken dat er ondanks de noodzakelijke aandacht voor de fusie en de samenstelling van de raad van commissarissen ook de nodige onderwerpen met maatschappelijke afwegingen aan bod komen. Het betreft dan voornamelijk de reeds

genoemde vastgoedinvesteringen en projecten, waarbij de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen ook zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld bij de aankoop van een vervallen pand aan de Tielseweg waardoor aansluiting op bestaand bezit en herontwikkeling van ander bezit van Thius tot de mogelijkheden behoort.

De visitatiecommissie komt tot de conclusie dat de prestatie voldoet aan het ijkpunt en geeft een 7 voor de maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen. Dit is vooral gebaseerd op de actieve wijze waarop de raad van commissarissen de maatschappelijke opgaven en kwesties veelvuldig en intensief bespreekt zowel binnen de raad, als met de bestuurder. De interventie en sturende rol van de gezamenlijke raden van commissarissen rond de fusie is voor de commissie een belangrijk bewijs dat de raad van commissarissen zich zeer bewust is van de maatschappelijke opgaven in het werkgebied en daar, indien nodig, ook naar handelt.

De maatschappelijke oriëntatie kan nog beter wanneer de raad van commissarissen meer responsief en aanspreekbaar wordt voor huurdersorganisatie, ondernemingsraad en externe belanghebbenden zoals wethouders, bestuurders en toezichthouders van andere maatschappelijke organisaties.

5.6 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Ook wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding van Thius komen volgens de visitatiecommissie goed tot uitdrukking in het ondernemingsplan en jaarverslag. In het ondernemingsplan is samenwerking één van de vijf strategische thema's, waarmee de corporatie onderkent dat maatschappelijke vraagstukken veelal in samenwerking met zowel bewoners als belanghebbenden opgelost moeten worden. Er zijn 1-op-1 gesprekken met belanghebbenden over verwachtingen, verantwoordelijkheden en opgaven. En in het jaarverslag staat bij dit strategische thema opgenomen dat Thius de legitimiteit van het handelen monitort in samenwerking met bewonerscommissies en de huurdersorganisatie De Vooruitgang. De corporatie volgt de Overlegwet voor wat betreft de samenwerking met de huurdersorganisatie en heeft daarmee periodieke bijeenkomsten. Ook heeft de huurdersorganisatie een actieve rol kunnen spelen in de selectie van een nieuwe directeur-bestuurder. Bij het opstellen van het ondernemingsplan zijn echter geen externe belanghebbenden noch de huurdersorganisatie betrokken geweest, terwijl dit een uitgelezen kans is om hen invloed te laten uitoefenen op het beleid. De periodieke belanghebbendenbijeenkomst heeft na de fusie nog niet plaatsgevonden vanwege onder meer de pandemie.

De visitatiecommissie stelt alles overziend vast dat Thius aan de vereiste ijkpunten voldoet en beoordeelt de externe legitimatie met een 6.

Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. In de jaarverslagen en andere openbare publicaties die allemaal te vinden zijn op de website, verantwoordt Thius haar prestaties en licht belangrijke afwijkingen toe. Het jaarverslag is duidelijk van opzet en meldt (met kleurcoderingen) de voortgang van het jaarplan, daarbij aansluitend op de strategische thema's uit het ondernemingsplan. In de toelichtende teksten wordt verantwoord waarop is

ingezet door de corporatie. De grafieken en tabellen maken het jaarverslag aantrekkelijk voor de lezer. De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt en geeft een pluspunt op grond van de overweging dat het jaarverslag uitgebreid en informatief is, de verantwoordingsinformatie overzichtelijk en helder verwoord is en daarmee afgestemd op verschillende doelgroepen en omdat op de website de nodige documenten beschikbaar worden gesteld.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording met een 6,5:

Prestatieveld externe legitimatie en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimatie	6
Openbare verantwoording	7
Oordeel	6,5

5.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Snelheid waarmee de twee organisaties zijn samengevoegd, de governance opnieuw werd ingeregeld en de koers voor de komende jaren werd vastgesteld.

Verwonderpunten

- Het (nog) niet doorpakken van de integratie van beide corporaties in termen van cultuur en waarden. Het lijkt met name een samenvoeging van twee organisaties in de structuur, maar er is nog niet één organisatie ontstaan.
- De grote mate van centrale aansturing door besluitvorming weinig collectief te laten plaatsvinden maar in bilateralen tussen directeur-bestuurder en managers. Dit leidt mogelijk tot onbenut potentieel in de organisatie, omdat goede ideeën niet de (juiste) weg in de organisatie vinden.
- Het niet (uitgebreid) betrekken van belanghebbenden en medewerkers bij de ontwikkeling van de koers van de organisatie. Een participatieve actualisatie van de koers kan van grote waarde zijn voor de gewenste verdere ontwikkeling en integratie in de organisatie en ook in de relatie met onder andere de gemeenten.

5.8 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een 6,5:

Governance	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming en sturing op prestaties	7,0
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	6
Externe legitimatie en verantwoording	6,5
Oordeel Governance	6,5

6 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's van de visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Waardering netwerk
- Reputatie-Quotiënt
- Definiëring netwerken Pieterjan van Delden
- Prestatiemonitor

Positionpaper

Position Paper Stichting Thius

Het position paper wordt door Stichting Thius gezien als een beschrijving van hetgeen waar zij in de afgelopen jaren aan heeft gewerkt, waar zij nu, als organisatie, staat en welke ontwikkelingen en uitdagingen zij voor de middellange termijn voor zich ziet.

1. Wie zijn wij.

Wat als eerste belangrijke feit dient te worden vermeld is dat Stichting Thius per 1 januari 2020 is ontstaan uit een fusie tussen Stichting Christelijke Woningcorporatie (SCW) in Tiel en Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB) te Lienden. Het proces om te komen tot deze fusie is gestart medio 2018 en heeft in 2019 zijn verdere beslag gekregen met als resultaat dat, voorzien van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties, de juridische fusie per 1 januari 2020 een feit was. Dit heeft betekend dat in 2019 veel energie en aandacht is gaan zitten in de voorbereidingen die getroffen moesten worden om als fusiecorporatie goed van start te kunnen gaan. Mede als achtergrond voor de fusie is dat er vanuit SWB ruimte was voor het doen van stevige investeringen en dat SCW qua financiële armslag in de realisatie van hun doelen en bouwopgaven werd beperkt. Naast andere overwegingen als schaalgrootte was, vanuit dit perspectief, de fusie een logische stap. De huidige organisatie kent thans circa 8.000 verhuureenheden en 64 medewerkers.

Het tweede is dat wij al vrij snel na de fusie werden geconfronteerd met de Corona pandemie. Hoewel wij hier goed doorheen zijn gekomen, mede door de positieve instelling en inzet van onze medewerkers, hebben wij verschillende uitdagingen moeten overbruggen. Te denken valt onder andere aan het komen tot een integratie van twee culturen, het overbruggen van verschillen in werkmethoden, het ontdekken en afstemmen van elkaars werkprocessen en het beleidsmatig richten van de nieuwe organisatie. Met een groot aantal medewerkers thuiswerkend was dit, naast het werken op twee locaties, een uitdaging waar wij, ondanks de ondervonden beperkingen, onze weg hebben gevonden. Om de integratie van beide organisaties te bespoedigen is besloten om, mede op verzoek van de medewerkers, per 1 februari 2021 afscheid te nemen van de locatie Lienden en alle medewerkers te huisvesten in het kantoor te Tiel.

2. Waar staan wij

Op de dag van vandaag staat Stichting Thius financieel, qua organisatie en uitvoering van haar dienstverlening goed in de steigers. Zij is dan ook klaar om een nieuwe fase in haar ontwikkeling in te gaan. Met ingang van 19 augustus 2022 legt de huidige directeur-bestuurder Johan Heesen, als gevolg van het behalen van diens AOW gerechtigde leeftijd, zijn functie neer. De nieuwe bestuurder, René Wiersema, zal dan het stokje overnemen en Stichting Thius vanaf dat moment verder als directeur-bestuurder gaan leiden.

Een aantal prestatievelden van de AEDES benchmark als ijkpunt nemend kan worden geconstateerd dat Stichting Thius in een relatief korte tijd een mooi aantal mijlpalen heeft weten te bereiken. Scoorde zij in de Aedes benchmark 2020 nog een C op het prestatieveld bedrijfslasten met een score van € 1.045,00, in 2021 behoorde Stichting Thius reeds bij de koplopers (A) en heeft zij de bedrijfslasten weten te verlagen naar € 670,00. Ook op het prestatieveld Duurzaamheid heeft zij zich weten te verbeteren. Mondde 2020 nog uit in een C, in 2021 was de score een B wat betekent dat Stichting Thius haar doelstelling van gemiddeld energielabel B weten te behalen. Ook op het prestatieveld Beschikbaarheid en Betaalbaarheid heeft zij, met name op de deelscore betaalbaarheid, een verbeteringslag weten te maken.



3. Uitdagingen voor de komende jaren

Dit is en blijft het investeren in voorraadvernieuwing en beschikbaarheid. Verder is het bewaken van de betaalbaarheid en het verduurzamen van het woningbezit een belangrijke uitdaging. Met name de verwerving van grondposities in combinatie met de stijgende bouwkosten, betekent dat de zoektocht zich niet alleen moet gaan richten op de verwerving van grondposities *séc* maar dat ook moet worden gekeken naar alternatieve wegen als rechtstreekse aankoop van koopwoningen voor de verhuur. Behoud van betaalbaarheid richt zich niet alleen op het Tweehurenbeleid maar, gelet op de stijgende energieprijzen, moet zich ook, meer dan nu, gaan richten op de verduurzaming, plaatsen van zonnepanelen en investeren in gasloos bouwen, waaronder warmtepompen en alternatieve mogelijkheden. Daarnaast is het van belang om alert te blijven op strategische risico's die voor de corporatie vanuit de externe politieke omgeving op ons afkomen en niet of nauwelijks te beïnvloeden zijn maar wel een grote financiële impact hebben. Denk hierbij aan de in 2021 bepaalde huurverlaging en huurmatiging. Allerlei nieuwe regels en overheidsbeleid dreigen de aandacht af te leiden van de primaire taak van corporaties; voldoende betaalbare woningen realiseren.

4. Doelen en ambities

Stichting Thius heeft vijf strategische thema's geformuleerd die als een rode draad onze ambities weergeven. Deze thema's hebben een directe relatie met de maatschappelijke doelstelling die Stichting Thius zich heeft gesteld. Zij ziet het namelijk als haar verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor de beschikbaarheid van kwalitatief goede en betaalbare woningen voor mensen met een kleine beurs, of mensen die om andere redenen niet zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien.

De strategische thema's zijn:

1. Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroepen;
2. Een huis met betaalbare woonlasten voor nu en later
3. Leefbare dorpen en buurten
4. Samenwerken om onze doelen te bereiken;
5. Werken aan verdere professionalisering van de organisatie.

Bij het schetsen van behaalde resultaten is het moment van de fusie als voornaamste vertrekpunt gekozen omdat dit een markant moment is. Het gevolg is namelijk dat veel aspecten van de bedrijfsvoering moesten worden herzien in combinatie met het feit dat een nieuw evenwicht gezocht moest worden in de belangrijkste beleidsmatige thema's. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan het tweehurenbeleid en het streefhuurbeleid. Daarom per thema een niet limitatieve opsomming van de behaalde resultaten.



4.1. Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroepen

In de regionale woonagenda is nu aangegeven dat er bij nieuwbouw 30% behoefte is aan sociale woningbouw. Dit heeft ertoe geleid dat de realisatie van de nieuwbouw qua doelstelling voor 2030 is bijgesteld naar het toevoegen van 600 woningen in het werkgebied van Thius. Gevolg is dat Stichting Thius tot 2030 een bouwprogramma heeft vastgelegd van gemiddeld 90 nieuwbouwwoningen per jaar. Met de gemeente Neder-Betuwe is overeengekomen om de komende 10 jaar uit te breiden jaar met tenminste 400 woningen en met de gemeenten Buren en Tiel respectievelijk 200 en 150 woningen. Het Veilingterrein in Tiel, een omvangrijk project, zal leiden tot het toevoegen van 104 woningen in de huursector. De gebiedsontwikkeling Tiel-West (Westlede) heeft geleid tot de nieuwbouw van 28 appartementen en in de Kromme Elleboog, de binnenstad van Tiel, zijn 7 grondgebonden nieuwbouwwoningen verzezen. De renovatie van 'de Batouwe' in Tiel heeft geresulteerd in 121 sociale huurwoningen. In Tiel heeft Thius het Burgerweeshuis aangekocht waar 16 appartementen voor jongeren of opvang voor daklozen wordt gerealiseerd.

Het in uitvoering zijnde plan Fructus (Dodewaard) betekent de realisatie van 14 grondgebonden multifunctionele sociale huurwoningen. De Kersentuin in Maurik tot slot is in totaal 25 woningen rijker geworden op de plaats waar voorheen het verpleeghuis stond. Met de gemeente Buren wordt momenteel gesproken over een eventuele overname van het gemeentehuis in Maurik. Het met de gemeente uitgevoerde gezamenlijke onderzoeksproces heeft geleid tot een bidbook waarin Thius haar aanbod, zowel financieel, procesmatig als inhoudelijk beschrijft. Doel is om het gebouw geschikt te maken voor bewoning.

In totaal heeft Stichting Thius momenteel 12 projecten die in ontwikkeling zijn, wat naar verwachting een oplevering van 150 woningen per jaar zal brengen.

4.2. Een huis met betaalbare woonlasten voor nu en later

Alle nieuwbouwwoningen in uitvoering of planontwikkeling worden energiezuinig. Het nieuw opgestelde huurbeleid biedt meer ruimte voor maatwerk in de toewijzing. Het vastgestelde tweehurenbeleid zorgt er voor dat wij voldoende woningen beschikbaar houden voor huurders met recht op huurtoeslag en dat wij voldoen aan het passend toewijzen. Eind 2021 heeft Thius (afgerond) voor het gehele bezit van zelfstandige woningen een gemiddelde index van 1,38. Hiermee is de eerste doelstelling van gemiddeld energielabel B eind 2021 behaald. Een groot deel van de energetische maatregelen is gevormd door het plaatsen van zonnepanelen. Tot en met 2021 zijn ongeveer 1.000 woningen voorzien van zonnepanelen. Naar verwachting zal in drie jaar tijd 70% van het totale bezit van Thius voorzien zijn van zonnepanelen.



4.3. Leefbare dorpen en buurten

Thius ziet als belangrijkste bijdrage om de leefbaarheid van de samenleving; het voorzien in woningen voor mensen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien. Leefbaarheid is een centraal thema in de prestatieafspraken met gemeenten. Met de gemeente Tiel is de afspraak gemaakt dat de gemeente wijkregisseurs inzet en gelden beschikbaar stelt. Thius zet budget en capaciteit van woonconsulenten in om de leefbaarheid in wijken te vergroten. Met de gemeente Buren is in de prestatieafspraken vastgelegd dat ingezoomd wordt op de leefbaarheid per kern zodat acties en vervolgstappen bepaald kunnen worden om de leefbaarheid in aandachtsgebieden te verbeteren. In de prestatieafspraken met de gemeente Neder-Betuwe is vooral het belang van een goed woon- en leefklimaat onderstreept.

4.4. Samenwerken om onze doelen te bereiken

Stichting Thius krijg langzaam meer voet aan de grond voor de percentages en grondprijzen bij de gemeenten. In de regionale woon-agenda's is vastgesteld dat er minimaal 30% sociale huur nodig is bij nieuwbouw. Stichting Thius is met de drie gemeenten in gesprek hoe dit moet worden vertaald per gemeente. Met de gemeente Tiel en Buren wordt, op hun verzoek, meegedacht over hoe we deze aantallen kunnen realiseren.

Voor de bouwrijzen bij het aangaan van contracten met aannemers ligt het voet aan de grond krijgen gecompliceerder alhoewel hier wel mogelijkheden toe zijn door onder andere te onderzoeken of er vooraf afspraken gemaakt kunnen worden over de capaciteit.

In het kader van de fusie is er één nieuwe huurdersorganisatie Huurdersbelangenorganisatie tot stand gekomen: 'De Vooruitgang'. De huurdersorganisatie bestaat uit 9 leden.

Op regionaal niveau werkt Thius samen met vijf corporaties uit de regio Rivierenland, genaamd SWR. De samenwerking heeft betrekking op het gebied van bestuur, beleid, wonen, vastgoed en communicatie.

4.5. Verdere professionalisering van de organisatie

De kernwaarde en kernkwaliteit is wat Stichting Thius betreft gericht op het centraal stellen van de klant. Op deze kernwaarde en kernkwaliteit wordt voortdurend (bij) gestuurd, gemonitord en waar nodig onder de aandacht van medewerkers gebracht. Herpositionering, het effectiever en efficiënter inrichten van taken en procedures, vindt voortdurend plaats. Dit heeft ertoe geleid dat de Klantenservice en Verhuur zijn geïntegreerd en de afdeling ICT is ondergebracht bij de afdeling Financiën. Inhuur van externen, behoudens specifieke werkzaamheden ten behoeve van ICT, vindt



niet of nagenoeg niet plaats. Procedures en werkwijzen zijn grotendeels gestroomlijnd. In het kader van interne professionalisering is een voormalig toegevoegd deurwaarder in dienstgetreden. Hiermee wordt naar verwachting interne deskundigheid rond huurrecht vergroot (overdracht van kennis) en delen van de werkzaamheden die in het verleden extern bij een deurwaarder werden belegd worden nu intern uitgevoerd. Hiermee wordt enerzijds voorkomen dat achterstanden bij huurders onnodig oplopen en dat minder huurders met achterstanden worden doorgezet naar de deurwaarder. Ten aanzien van het kennisgebied van makelaars is op eenzelfde wijze filosofie gehanteerd door een medewerker met de makelaarsopleiding aan te nemen. Dat stelt Stichting Thius in staat om de externe inzet van makelaars te beperken en de interne inhoudelijke kennis rond makelaardij te versterken.

5. Vermogen

Stichting Thius is een financieel gezonde woningcorporatie. Ondanks de hoge en stijgende overheidsheffingen zal dit in de toekomst het geval blijven. Stichting Thius ziet maatschappelijk rendement als de verhouding tussen de benodigde investering in geld, mensen en/of middelen en het maatschappelijk effect dat hiermee wordt bereikt. Kern van de inzet van het vermogen zit in de betaalbaarheid en beschikbaarheid.



Factsheet maatschappelijke prestaties

Factsheet maatschappelijke prestaties 2018 t/m 2021

thius
thuis bij thius



Overzicht van onze prestaties

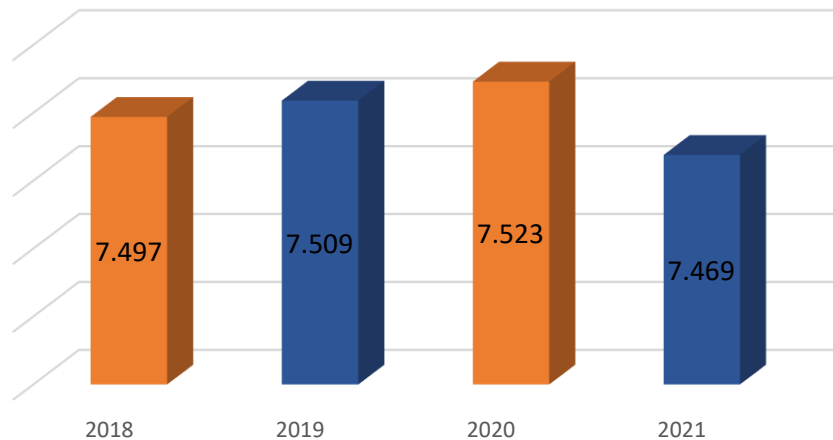
In dit factsheet treft u, per thema, in het kort wat Thius de afgelopen vier jaar heeft gerealiseerd. Het gaat hierbij om de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid en kwaliteit
4. Bijzondere doelgroepen
5. Wonen en zorg
6. Leefbaarheid



1. Beschikbaarheid

Aantal woongelegenheden



Wij bouwen op diverse plaatsen nieuwe woningen en vernieuwen wijken. Zo wordt er na jaren eindelijk weer gebouwd in Dodewaard en komt er een nieuwe wijk genaamd "Fructus" bij.

In de eerste fase worden 35 woningen gebouwd, hiervan zijn 14 sociale huurwoningen afgenomen door Thius.

Zelfstandige woningen	2018	2019	2020	2021
Verkoop	-51	-54	-38	-36
Sloop	0	0	-13	-32
Nieuwbouw	26	95	53	21
Aankoop	0	0	0	0
Totale toename bezit	-25	+41	+2	-47



Buren 2018-2021



Projecten:

Hof van Lienden
Kersentuin

Kulturhus
Oosterweyden



Neder-Betuwe 2018-2021

thius
thuis bij thius



Projecten:
Casterhoven
Ijzendoorn
Fructus



Tiel 2018-2021

thius
thuis bij thius



Projecten:

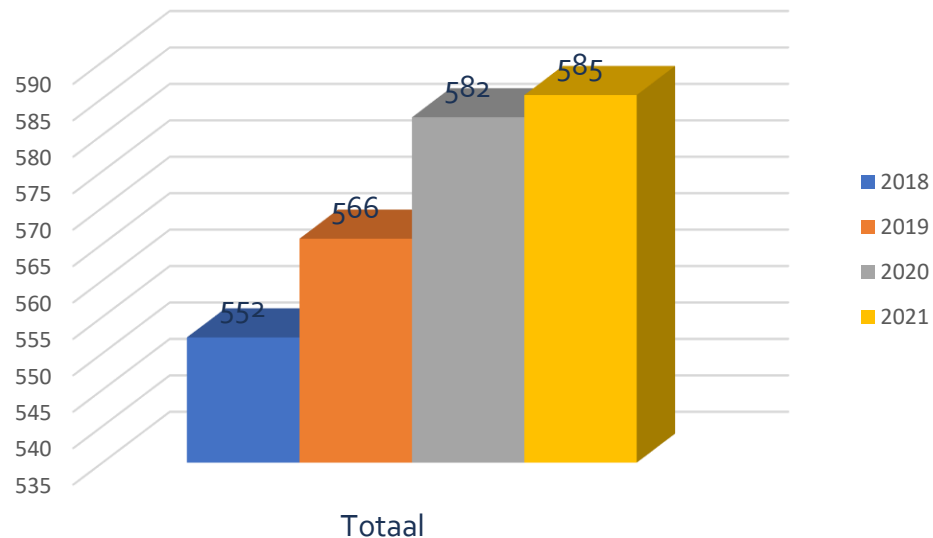
Westlede
Kromme Elleboog

Molukse Wijk
Vinkenhof 2 woningen



2. Betaalbaarheid

Wij bieden betaalbare woningen en kijken ook verder dan de woningen. Leefbare en vitale dorpen, wijken en buurten vinden wij eveneens belangrijk. Net als een maatschappij waarin iedereen naar eigen vermogen meedoet en niemand wordt uitgesloten. Dat kunnen wij niet alleen en daarom werken wij nauw samen met gemeenten en andere maatschappelijke partners.



3. Duurzaamheid en kwaliteit

We zetten ons in voor betaalbare woningen. Dit betekent dat we ook kijken naar de kwaliteit. Het toevoegen van kwaliteit heeft immers ook zijn prijs. We zoeken naar balans in de prijswaardetheit om ervoor te zorgen dat woningen niet alleen nu, maar ook in de toekomst betaalbaar zijn. Duurzaamheid en innovatie spelen hierbij een belangrijke rol. We bepalen hoe ons vastgoed er de komende jaren uit komt te zien en hoe we onze bestaande woningen kunnen verduurzamen, passend bij onze mogelijkheden en taakstelling als corporatie.

Label	2018	2019	2020	2021
A++++				25
A+++				23
A++	10	7	14	19
A+	103	106	109	193
A	861	966	1.015	1.684
B	1.672	1.835	1.847	1.614
C	2.615	2.534	2.520	2.537
D	1.000	819	761	609
E	601	660	647	335
F	142	131	124	114
G	63	58	57	59
onbekend	139	101	131	3
Eindtotaal	7.206	7.217	7.225	7.215

We nemen energiebesparende maatregelen die de woonlasten van onze bewoners beperken en zoeken, indien nodig, naar innovatieve oplossingen om dit te realiseren. Hierdoor werken we aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Verduurzaming is hierbij een middel voor het beperken van woonlasten en geen doel op zich.



4. Bijzondere doelgroepen

De gemeente Buren, Neder-Betuwe en Tiel hebben, net als andere gemeenten, een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. In Tiel is de afspraak dat Thius en KleurrijkWonen beiden woningen beschikbaar stellen om de statushouders te huisvesten. Daarbij werd nauw samengewerkt met Vluchtelingenwerk Oost-Nederland. Jaarlijks stelt Thius diverse woningen beschikbaar voor de huisvesting van statushouders.

Thius heeft met KleurrijkWonen en de gemeente Tiel de afspraak dat wij jaarlijks een aantal reguliere woningen beschikbaar stellen in Tiel voor bijzondere doelgroepen zoals tienermoeders die begeleid gaan wonen, mensen met een psychiatrische achtergrond of ex-gedetineerden. Er is hierbij een onderverdeling gemaakt naar specifieke doelgroep en zorgorganisatie. Deze onderverdeling wordt jaarlijks geëvalueerd.



5. Wonen en zorg

Door onder andere de vergrijzing en extramuralisering (ouderen wonen langer thuis en ontvangen daar zorg indien nodig) verandert onze doelgroep de komende jaren. Een standaardproduct of standaarddienstverlening is niet genoeg om iedereen een thuis te bieden. Dat kan gevolgen hebben voor de woning. We denken hierin mee en bekijken wat de mogelijkheden zijn om te zorgen voor passende huisvesting en dienstverlening.

In onze dienstverlening staat nadrukkelijk het doel voorop. Om dit te bereiken, richten we ons op passende dienstverlening door bijvoorbeeld samen met een zorgpartij specifieke afspraken te maken over het wonen (via ons) en begeleiden (via de zorgpartij) van bewoners en wie wat oppakt passend bij ieders eigen verantwoordelijkheid.

Zelfstandig wonen met een fysieke beperking? Fokus maakt het mogelijk!

Een Fokuswoning is een aangepaste, rolstoeltoegankelijke en gelijkvloerse woning met extra oppervlakte. Alle woningen zijn 24/7 via een alarm-intercomsysteem rechtstreeks verbonden met een hulppost, de ADL-eenheid. De ADL-eenheid ligt in de directe nabijheid. De assistentie is dus altijd in de buurt! De Fokuswoningen liggen verspreid tussen de andere woningen in de wijk en zijn niet als Fokuswoning herkenbaar.



6. Leefbaarheid

Leefbare dorpen en buurten zijn van belang om prettig te wonen, om je thuis te voelen. We delen de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid met belanghouders, waarbij de gemeenten, welzijnsorganisaties en bewoners belangrijke partijen zijn.

We dragen bij aan een maatschappij waarin iedereen naar eigen vermogen meedoet. Een samenleving die niemand uitsluit. Een maatschappij waar iedereen woont in dorpen en buurten met voldoende differentiatie in kwantiteit en kwaliteit. Een opgave die we samen met onze drie gemeenten, bewoners en andere maatschappelijke partners oppakken.

Thius werkt met vier woonconsulenten Sociaal Beheer, die ieder een deel van het bezit van Thius onder hun hoede nemen. In Tiel zijn ook wijkbeheerders actief in het werkgebied. De woonconsulenten werken samen met partners, zoals gemeente, politie, zorg- en welzijnsorganisaties, aan de leefbaarheid van de wijk. De wijkbeheerders zijn voor Thius de 'ogen en oren' in de wijken in Tiel.

We faciliteren initiatieven als deze de leefbaarheid in of rondom onze complexen ten goede komt, maar zeker ook met oog en oor voor het algemeen woonbelang in wijken en in dorpen.



Overzicht geraadpleegde personen

De vermelde personen hebben deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie. Een * geeft aan dat van of namens de betreffende persoon ook een enquête is ontvangen.

Raad van Commissarissen Thius

- De heer D. Dekker, voorzitter
- Mevrouw L. Koster
- Mevrouw H. van Keulen
- De heer S. Megens

Directeur-bestuurder Thius

- De heer J. Heesen, directeur-bestuurder

Managementteam Thius

De heer J. van der Staak, manager vastgoed
Mevrouw L. van Rijn, manager vastgoed
De heer R. Rensen; manager financiën en ict
De heer S. van 't Foort, manager wonen

Ondernemingsraad Thius

De heer P. van Essen, voorzitter
Mevrouw E. den Hartog
De heer M. van de Bogaard
De heer S. Janssen
De heer R. Romijnders

Gemeenten

De heer N. van Wolfswinkel, wethouder fysieke domein, gemeente Neder-Betuwe
Mevrouw H. van Dijkhuizen, wethouder sociaal domein, gemeente Neder-Betuwe
Mevrouw I. van Zuilekom, beleidsmedewerker wonen, gemeente Neder-Betuwe *
Mevrouw K. Blaauw, beleidsmedewerker wonen, gemeente Tiel
Mevrouw A. Sandee, afdelingshoofd Vitale Stad gemeente Tiel
De heer P. Neven, wethouder ruimtelijke ordening, gemeente Buren *
Mevrouw M. de Bas, wethouder wonen, gemeente Buren
De heer M. van Ooijen, beleidsmedewerker wonen, gemeente Buren *

Huurders

De heer D. Bult, voorzitter
De heer W. van Kuilenburg, penningmeester *

Zorginstellingen

Mevrouw A. Story, regio-coördinator JP van den Bent stichting
De heer J. Mol, bestuurder Santé Partners *
De heer M. van Lee, bestuurder RIBW Nijmegen en Rivierenland *

Korte cv's visitatoren

Jan Haagsma (voorzitter) is organisatieadviseur met een lange ervaring in een breed scala aan organisatievraagstukken. Voor hij zich als zelfstandig organisatieadviseur vestigde, was hij partner bij Andersson Elffers Felix (AEF) te Utrecht. Hij is deskundig op het gebied van strategie- en beleidsontwikkeling, kwaliteitssystemen -onderzoek en -management, methoden en technieken van (organisatie-)onderzoek en evaluatieonderzoek, analyse van (werk)processen en vraagstukken met betrekking tot organisatie (inrichting en -ontwikkeling), werkwijze, sturing. Hij heeft ruime ervaring in het leiden van complexe (verander)projecten. Daarnaast is hij directeur-bestuurder van Cognitum en lid van de Raad van commissarissen van het Servicepunt Thuiswonen.

Stefan Cloudt (visitor) combineert wetenschap en praktijk waar het gaat om de interne organisatie van maatschappelijke ondernemingen. Hij doceert Organisiatiewetenschappen bij Tilburg University en is daarnaast als gast verbonden aan onder meer de Amsterdam School of Real Estate. Daarnaast adviseert hij woningcorporaties over strategie, organisatie en samenwerkingsverbanden. Stefan voert voor Cognitum maatschappelijke visitaties uit en is door de Vlaamse minister van Wonen benoemd om ook daar prestatie-beoordelingen uit te voeren. In 2015 promoveerde hij op een proefschrift over organisatieontwikkeling bij woningcorporaties. Hij heeft toezichhoudende ervaring als lid van de RvC van een middelgrote corporatie en is benoemd in de Programmaraad van de VTW-academie.

Jan Wachtmeester (secretaris) werkt als visitor/secretaris voor Cognitum en heeft al vele visitaties uitgevoerd. Daarnaast werkt hij als bestuurssecretaris bij Woonkwartier in Zevenbergen. Hiervoor werkte hij bij Stad & Natuur Almere, een natuur- en milieueducatiecentrum in Almere en als organisatieadviseur bij Andersson Elffers Felix bv in Utrecht, een organisatieadviesbureau dat zich vooral richt op de non-profit sector. Daarvoor was hij geruime tijd directiesecretaris en hoofd van de afdeling stafdiensten van de woningcorporatie De Alliantie Flevoland, een van de werkmaatschappijen van de Alliantie. In de jaren '90 is Jan wethouder geweest in de gemeente Almere.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Cognitum B.V.

Cognitum B.V. verklaart hierbij dat de visitatie van **Thius** in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. **Cognitum B.V.** heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum B.V.** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum B.V.** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Bussum, 4 april 2022 de heer J. van der Moolen | directeur Cognitum

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden verklaren hierbij dat de visitatie van **Thius** in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ondergetekenden hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Geldermalsen, 4 april 2022 de heer J. Haagsma | voorzitter visitatiecommissie

Roggel, 5 april 2022, de heer S. Cloudt | visitor visitatiecommissie

Almere, 5 april 2022, de heer J. Wachtmeester | secretaris visitatiecommissie

Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10.

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

Cijfer	Benaming
1	Zeer slecht
2	Slecht
3	Zeer onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
5	Onvoldoende
6	Voldoende
7	Ruim voldoende
8	Goed
9	Zeer goed
10	Uitmuntend

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Als de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoonbaar in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Minpunten

Als de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het aanleveren van de benodigde informatie per perspectief (opgaven, ambities, vermogen en governance). Cognitum verwerkt deze in prestatie-monitoren voor Presteren naar Opgaven en Ambities en voor Presteren naar Vermogen. De concepten worden ter controle en aanvulling voorgelegd aan de corporatie. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden doorgesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview, deze krijgen vooraf een enquête toegezonden. Daarnaast wordt afgesproken welke belanghebbenden alleen via een enquête worden betrokken. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face to face) of collectief (aan de hand van thema's). Cognitum hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groepsgesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden op de een of andere manier betrokken. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de ingevulde prestatie-monitor, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatie-monitor en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het conceptrapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen/verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglementen RvC
- Visie op besturen en toezicht, Toezichtkader
- Profielschets RvC
- Resultaten Governance inspectie AW
- Agenda's en notulen van RvC vergaderingen incl. zelfevaluaties en themabijeenkomsten 2018 t/m 2021
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2018 t/m 2021

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2018 t/m 2021
- Ondernemingsplan, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2018 t/m 2021
- Documenten portefeuillebeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2018 t/m 2021
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeente en huurders 2018 t/m 2021
- Diverse verslagen van overleggen tussen gemeente en corporatie, o.a. over uitvoeren prestatieafspraken
- Woningmarktonderzoeken
- Woonvisies
- Diverse (regionale) convenanten
- Documenten m.b.t. woonruimteverdeelsysteem
- Diverse documenten woningmarkt projecten

Belanghebbenden

- Verslagen e.d. overleg gemeenten 2018 t/m 2021
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en HBV 2018 t/m 2021
- Aantal adviezen van de HBV + bod
- Agenda's en notulen van overleg tussen bestuurder, OR en PV 2018 t/m 2021
- Bewonersinformatiebladen
- Gegevens Aedes benchmark centrum

Vermogen

- Jaarrekening 2018 t/m 2021
- dVi 2018 t/m 2021
- Oordeelsbrieven AW 2018 t/m 2021
- Diverse documenten over risicomanagement
- Meerjarenbegroting 2018 t/m 2021
- Begroting 2018 t/m 2021
- Brieven AW
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaar rapportages, dashboards etc. 2018 t/m 2021
- WSW jaarlijkse beoordeling en borgbaarheid

Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg

Initiële condities	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen te agenderen	6,8	6,5
	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te lossen	6,7	
	De overheid (gemeente) neemt het initiatief en voert de regie	6,0	
	Andere betrokken partijen (naast de gemeente) nemen voldoende initiatieven	5,4	
	Er worden extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen	5,3	
	Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners	7,1	
	De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald	7,8	
	Indien nodig wordt de methodiek gezamenlijk uitgewerkt	6,7	
	Indien nodig wordt de methodiek effectief uitgewerkt	6,5	
	Indien nodig worden de werkprocessen gezamenlijk uitgewerkt	6,5	
	Indien nodig worden de werkprocessen effectief uitgewerkt	6,0	
	Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking gerealiseerd.	6,5	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende pionierskwaliteiten	6,2	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende mandaat/bevoegdheden	5,8	
Niveaubepalende condities	Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners	7,1	6,7
	In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers	6,4	
	Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden	6,2	
	Er is een effectieve structuur van overleg	6,8	
	Er is bestuurlijke bereidheid om knopen door te hakken	6,8	
	Er is bestuurskracht om knopen door te hakken	7,0	
	In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven	6,4	
	In het samenwerkingsverband wordt op de feedback wordt geacteerd	6,4	
Effectuerende condities	In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.	7,5	7,3
	De deelnemers aan het overleg weten -indien nodig- elkaar ook buiten het overleg te vinden	7,6	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de structuren van de organisaties	7,1	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de bedrijfsprocessen van de organisaties	7,0	
Faciliterende condities	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende personele capaciteit beschikbaar	6,2	6,2
	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende middelen beschikbaar	6,3	

Reputatie-Quotient

Emotionele aantrekkelijkheid			7,8
	Sympathie	8,2	
	Waardering en respect	7,7	
	Vertrouwen	7,5	
Producten en diensten			7,1
	Staat garant voor haar producten en diensten	7,9	
	Kwaliteit	7,3	
	Innovatief	6,1	
	Prijs/ waardeverhouding	7,2	
Visie en leiderschap			8,0
	Sterk leiderschap	8,0	
	Inspirerende visie	7,8	
	Herkent en benut marktkansen	8,2	
Werkomgeving			7,3
	Goed georganiseerd	7,2	
	Aantrekkelijke werkgever	7,0	
	Goed gekwalificeerd personeel	7,7	
Maatschappelijke verantwoordelijkheid			7,3
	Milieubewust	6,6	
	Hoge standaard voor omgang met personeel	7,9	
Financiële performance			7,6
	Financiën op orde	8,7	
	Presteert beter dan collega corporaties	5,9	
	Goede vooruitzichten voor de toekomst	8,3	

Definiëring netwerken Pieterjan van Delden

Pieterjan van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken:

- *De initiële condities:*
Samenwerkingsenergie komt voort uit een intentionele impuls, een 'gezamenlijk willen' van de partners. Het bestaat uit reflexief gedrag, een beleidsdialoog over samenwerking, maar betekent nog geen realisatie daarvan. Betreft condities als gezamenlijke doelen van de partners en financiële en logistieke voorwaarden.
- *De niveaubepalende condities*
De energie komt voort uit een activistische impuls, een 'gezamenlijk handelen' door de partners. Dit probleemoplossend optreden werkt direct door in het resultaatniveau van de samenwerking. Gaat om condities als praktisch samenspel van professionals en de daarop gerichte sturing van de keten.
- *De effectuerende condities*
Dit drukt een verbindende impuls uit, de 'ontmoetingsenergie' die voortkomt uit banden en loyaliteit tussen mensen. Samenwerkingsbelangen krijgen dan voorrang boven deelbelangen, dat geeft samenwerking een diepere doorwerking op langere termijn. Betreft condities als hechte relaties en vertrouwen en onderling aangegane afhankelijkheden.
- *De faciliterende condities*
Om resultaten te bereiken moeten voldoende middelen (personeel en materieel) beschikbaar worden gesteld door de deelnemende partijen.

Uitgebreid overzicht prestaties

Hierna wordt de prestatie-monitor weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Thius is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie-monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2018-2021.



THIUS

L 1881

Woningmarktregio:

Woongaard

Inleiding

In de prestatie-monitor van Thius wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Thius.

De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Thius de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 6.0.

De ingevulde prestatie-monitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van Naam corporatie ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

De prestatie-monitor volgt de indeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 6.0:

- 1 Beschrijving van de prestatieafspraken
- 2 Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces
- 3 Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken
- 4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

Het werkgebied van Thius

Het bezit van Thius ligt in de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel.



	Buren	Neder-Betuwe	Tiel	Eindtotaal ultimo 2021
BOG/MOG	18	12	65	95
Parkeren	9	8	489	506
Woningen	1443	2453	3346	7242
Zorg	32	36	162	230
Eindtotaal	1502	2509	4062	8073

Bron: gegevens corporatie

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

De vier Rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 waren:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Voor de periode 2021 tot 2025 zijn onderstaande prioriteiten door de minister vastgesteld:

- Bijdragen aan de bouwpoging (door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen);
- Zorgen voor betaalbaarheid (door inzet lokaal maatwerk);
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad (door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie);
- Realisatie van wonen met zorg (door passende woonvormen en samenwerking);
- Huisvesten van spoedzoekers (door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting);
- Investeren in leefbaarheid (door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer).

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni 2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

Besparingsdoelstellingen: Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

1.2 Regionale afspraken

Thius cq SCW en SWB (over de jaren 2018/2019) heeft prestatieafspraken op regionaal niveau. In het Actieplan Wonen Gelderland en het routekaart sociale woningbouw Rivierenland, gebaseerd op de regionale woonagenda 2020-2030, zijn regionale afspraken vastgelegd.

Thius is deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Actieplan Wonen Gelderland				
Routekaart sociale woningbouw Rivierenland				
Samenwerking woningcorporaties Rivierenland				
Regionaal hennepconvenant				
Woongaard (regionaal aanbodmodel)				

1.3 Lokale afspraken

Het bezit van Thius cq SCW en SWB (over de jaren 2018/2019) ligt in de gemeenten Tiel, Neder-Betuwe en Buren

Prestatieafspraken met:	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
SCW:				
Gemeente Tiel, Kleurrijk Wonen, Huurdersplatform SCW en Bewonersraad Tiel/Buren				
SWB				
Gemeente Buren, Kleurrijk Wonen, HV Lingewaarden en Bewonersraad Tiel/Buren				
Gemeente Neder Betuwe en HV Lingewaarden				
Thius				
Gemeente Tiel, Huurdersplatform SCW en Bewonersraad Tiel/Buren				
Gemeente Buren, Kleurrijk Wonen, HV Lingewaarden en Bewonersraad Tiel/Buren				
Gemeente Neder-Betuwe, HV De Vooruitgang				

Thius cq SCW – Tiel - en SWB – Buren en Neder Betuwe - (over de jaren 2018/2019) is ook deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op lokaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
Armoedepact (Tiel)				
Vroegsignalering schulden (Tiel)				
WMO-afspraken (Buren en Neder-Betuwe)				

2. Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

2.1 De compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken: zijn alle lokaal relevante onderwerpen opgenomen, met inachtneming van het regionale en landelijke beleid of ontbreken er essentiële onderwerpen? Zijn de afspraken “SMART”?

NCW:

2018/2019:

Tiel: in afwachting van de nieuwe woonvisie, waar partijen: de gemeente en de woco's NCW en Kleurrijk Wonen gezamenlijk aan werken, zijn er slechts beperkte afspraken tussen partijen gemaakt. Daardoor omvatten deze afspraken niet het complete spectrum van de volkshuisvestelijke opgaven. De gemaakte afspraken zijn derhalve ook niet SMART.

De woonvisie is op 19 juni 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.

SWB:

2018/2019:

Buren/Neder Betuwe: In Buren en Neder Betuwe hebben partijen een samenwerkingsovereenkomst (2017-2021) gesloten voor de invulling van de volkshuisvestelijke taken. Per jaar (2018 en 2019 zijn er voor dat betreffende jaar nadere afspraken gemaakt. De afspraken omvatten lokaal, regionaal en landelijk essentiële onderwerpen. Zij zijn voor het merendeel SMART.

Thius

2020/2021:

Tiel: eind 2019 hebben partijen afspraken gemaakt over de periode 2020 – 2023. Basis daarvoor vormt de Tielse Woonvisie 2019-2023 “Wonen in de fruitstad”. In jaarschijven worden de afspraken voor het komende jaar geconcretiseerd. De afspraken omvatten lokaal, regionaal en landelijk essentiële onderwerpen. Zij zijn voor het merendeel SMART.

Buren: In 2021 beschikt de gemeente niet over een Woonvisie daarom hebben partijen gekozen voor kortlopende en beknopte afspraken over 2021. In de prestatieafspraken 2021 is afgesproken om in 2021 een nieuwe langjarige samenwerkingsovereenkomst te sluiten. Over de wijze waarop het gemeentelijk woonbeleid vormt moet worden gegeven voeren partijen in 2021 overleg.

Neder Betuwe: Vanaf 2020 kiezen partijen voor jaarafspraken en wordt niet meer teruggegrepen naar de samenwerkingsovereenkomst 2017-2021. De volkshuisvestelijke taken worden benoemd en de gemeente en Thius geven ook ieder duidelijk hun eigen kaders aan (gemeente: woonvisie; Thius: ondernemingsplan). De afspraken zijn voor het merendeel SMART (in sommige afspraken wordt gesproken over circa aantallen en niet overal wordt de invulling van de afspraak geduid; bijvoorbeeld: ten aanzien van leefbaarheid wordt vermeld dat Thius via woonmaatschappelijk werk een rol vervuld zonder deze nader te duiden).

2.2 De wederkerigheid in de prestatieafspraken: hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken?

NCW:

2018/2019:

Tiel: de afspraken zijn, weliswaar beperkt, maar wel wederkerig en bevatten acties voor alle betrokken partijen.

SWB:

2018/2019:

Buren/Neder Betuwe: de afspraken zijn wederkerig waar het acties van de gemeente en de betrokken corporaties (in Buren: SWB en Kleurrijk Wonen) betreft.

Thius:

2020/2021:

Tiel: de afspraken zijn wederkerig en bij de nadere invulling van de activiteiten per jaar wordt de drager (regievoerder) van de afspraken duidelijk weergegeven.

Buren: zie bovenstaand onder 2018/2019.

Neder Betuwe: zie bovenstaand onder 2018/2019.

2.3 De inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen: Welke initiatieven heeft de corporatie genomen bij bijvoorbeeld de vorming van de woonvisie of om partijen tot elkaar te brengen?

NCW:

2018/2019:

Tiel: Betrokken partijen werken gezamenlijk aan de gemeentelijke woonvisie en voeren periodiek overleg. In 2019 hebben partijen veel energie gestoken in het proces en de totstandkoming van prestatieafspraken voor 2020.

SWB:

2018/2019:

Buren/Neder Betuwe: De samenwerkingsovereenkomst biedt een goede basis voor de te maken afspraken op jaarniveau. De Woonvisie Buren vormt het kader voor de gemaakte afspraken. Naast de Woonvisie is ook het gemeentelijk beleid over Wonen, welzijn en zorg. Ook de ondernemingsplannen van de corporaties liggen mede ten grondslag aan de prestatieafspraken. In dat kader zijn de respectievelijke huurdersorganisaties genoemd als toetsende partijen.

Thius:

2020/2021:

Tiel: Partijen benadrukken het belang van een goede, volwaardige samenwerking. De afspraken en overleggen zijn gericht op het "wat willen we gezamenlijk bereiken?" waarbij gezamenlijk de in de woonvisie vastgelegde samenwerkingskaders verder worden uitgewerkt.

Buren: zie bovenstaand onder 2018/2019.

Neder Betuwe: In de prestatieafspraken wordt de samenwerking tussen de gemeente en Thius goed vormgegeven. Daarbij geven de partijen ook duidelijk hun eigen kaders aan (gemeente: woonvisie; Thius: ondernemingsplan). Uitgangspunt is het gezamenlijk optrekken in de volkshuisvestelijke taken. Daarbij vindt de samenwerking plaats in het besef van wederzijdse afhankelijkheid en gelijkwaardigheid en met respect voor de autonomie van de organisaties.

2.4 De betrokkenheid van partijen: zijn andere partijen dan huurders en gemeenten ook betrokken bij het maken van afspraken, zoals zorgpartijen, welzijnswerk?

NCW:

2018/2019: er zijn geen andere partijen betrokken bij de gemaakte afspraken.

SWB:

2018/2019: er zijn geen andere partijen betrokken bij de gemaakte afspraken.

Thius

2020/2021:

Tiel/Buren/Neder Betuwe: er zijn geen andere partijen betrokken bij de gemaakte afspraken.

2.5 De actualiteit van de prestatieafspraken: zijn de prestatieafspraken actueel en worden ze tijdig geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd? Sluiten ze (nog) aan bij de uitdagingen of realisatiemogelijkheden?

NCW:

2018/2019:

Tiel: de afspraken zijn, zoals al eerder gemeld beperkt, partijen voeren periodiek overleg over de genoemde zaken, de voortgang van lopende projecten en de te vormen woonvisie.

SWB:

2018/2019:

Buren/Neder Betuwe: partijen zijn zich bewust van de dynamiek rond de volkshuisvestelijke opgaven en vinden een jaarlijkse evaluatie én concretisering van de jaarlijkse prestatieafspraken belangrijk omdat zij erkennen dat de omgeving waarin partijen acteren volop in beweging is.

Thius

2020/2021:

Tiel: de afspraken zijn actueel en er vinden periodieke overleggen plaats op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau waarbij ruimte is voor bijstelling als daar aanleiding voor wordt gezien.

Buren: zie bovenstaand onder 2.1.

Neder Betuwe: de afspraken zijn actueel en er vinden periodieke overleggen plaats op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau waarbij ruimte is voor bijstelling als daar aanleiding voor wordt gezien.

2.6 De andere relevante zaken die inzicht geven in bijvoorbeeld het lokale proces van totstandkoming of de creativiteit van partijen om maatschappelijke doelen te realiseren.

3. Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

De afspraken m.b.t. de gemeenten Tiel, Neder-Betuwe en Buren zijn in de verschillende jaren ook verschillend ingedeeld:

SCW - Tiel

Indeling / thema's (zie voor een toelichting onder 2.1)	
2018	2019
Beschikbaarheid; Leefbaarheid; Renovatie; Sloop/nieuwbouw	Leefbaarheid;

SWB – Buren en Neder-Betuwe

Indeling / thema's	
2018	2019
Beschikbaarheid sociale huurwoningen; Betaalbaarheid sociale huurwoningen; Huisvesting van specifieke doelgroepen; Duurzaamheid; Sociaal beleid.	Beschikbaarheid sociale huurwoningen; Betaalbaarheid sociale huurwoningen; Huisvesting van specifieke doelgroepen; Duurzaamheid; Sociaal beleid en leefbaarheid.

Thius: Tiel, Buren en NederBetuwe

Indeling / thema's	
2020/2021	
Tiel: *Een toekomstig woningaanbod; *Aantrekkelijke woonomgeving; *Vitale wijken en dorpen; *Duurzaam wonen; *Samenwerking. Buren: *Beschikbaarheid sociale huurwoningen; *Sociaal beleid, leefbaarheid en betaalbaarheid; *Huisvesting specifieke doelgroepen; *Duurzaamheid;	Neder-Betuwe: *Borging voldoende sociale huurwoningen; *Borging realisatie sociale huur door Thius in de nieuwbouw; *Bewaken betaalbaarheid; *Samenwerking bij onderhoud en verduurzaming woningen en openbare ruimte; *Samenwerking bij huisvesting van specifieke doelgroepen; *Urgenties en bemiddelingen; *Wonen en zorg; *Beschermd wonen; *Statushouders en asielzoekers; *Arbeidsmigranten (alleen 2020); *Woonwagens (alleen 2020).

Ten behoeve van eenduidigheid in de beschrijving van de realisatie (zie 3.2) worden de afspraken over de jaren 2018 t/m 2021 als volgt weergegeven:

1. Beschikbaarheid;
2. Betaalbaarheid;
3. Duurzaamheid/Kwaliteit;
4. Bijzondere doelgroepen;
5. Wonen en Zorg;
6. Leefbaarheid.

3.2 Realisatie van de afspraken

Per afspraak wordt verwezen naar een tabel in hoofdstuk 5 of wordt in de desbetreffende cel aangegeven hoe met de prestatieafspraken is omgegaan.

Afspraken m.b.t. beschikbaarheid		
2018	Prestatie	
SCW – Tiel:		
Start Nieuwbouw 28 app locatie Westlede	Werkzaamheden zijn gestart (jv 18)	✓
Start ontwikkeling sloop/nieuwbouw locatie H.Willemstr/H. Reinaldlaan en J.Erasmusstr (circa 25 won)	Lopend project (jv 18)	✓
Vorbereiding sloop/nieuwbouw Vinkenhof	Project opgestart (jv 18)	✓
SWB – Buren:		
Participatie ontwikkeling woningmarktmonitor 2017	Monitor over 2017 is opgesteld terugblik PA 18)	✓
Handhaving woningvoorraad SWB in Buren op 1.400 won	Aantal won gelijk gebleven (terugblik PA 18)	✓
Verkoop 10 won / nieuwbouw 10 won	10 verkocht/10 opgeleverd (terugblik PA 18)	✓
SWB – Neder Betuwe:		
Verkoop ca 35 won / nieuwbouw ca 35 won	22 won verkocht/ geen nieuwbouw (terugblik PA 18)	✗
2019	Prestatie	
SCW – Tiel:		
Geen specifieke afspraken	-	-
SWB – Buren:		
Participatie ontwikkeling woningmarktmonitor 2018		
Participatie bepalen kernvoorraad kleine kernen		
Lichte stijging woningvoorraad SWB in Buren	Div. plannen in ontwikkeling (jv 19)	✓
Verkoop 10-15 won / nieuwbouw 10-15 won		
Opstellen notitie inzake jur. Instrumenten tbv gem om posities tbv nieuwbouw soc won veilig te stellen bij planontwikkeling		
SWB – Neder Betuwe:		
Ontwikkeling nieuwbouw plannen voor 52 won	Div. plannen in ontwikkeling (jv 19)	✓
Opstellen notitie inzake jur. Instrumenten tbv gem om posities tbv nieuwbouw soc won veilig te stellen bij planontwikkeling		
2020	Prestatie	
Tiel:		
Sloop/vorbereiding sloop 23 won Hertog Reinaldlaan en plannen voor nieuwbouw (start medio 20)	Plannen in ontwikkeling; Nieuwbouw niet gestart (jv 20)	✓ ✗
Nieuwbouw 28 won Westlede	Opgeleverd (monitor PA 20)	✓
Invulling locatie De Batouwe	Uitvoering gestart medio 2020 (jv 20)	✓
Ontwikkeling visie op De Driehoek (Kromme Elleboog)	Plan en uitvoering in ontwikkeling (jv 20)	✓
Participatie ontwikkelvisie veilingterrein	Ontwikkeling loopt, convenant opgesteld (monitor PA 20)	✓
Gebiedsaanpak Hertogewijk uitwerken	Planvorming afgerond (jv 20)	✓
Buren:		
Participatie ontwikkeling woningmarktmonitor 2019	Niet opgesteld; uitgesteld naar 2021 (monitor PA 20)	✗
Participatie gemeentelijk woningmarktonderzoek en nieuwe woonvisie	Deelgenomen (monitor PA 20)	✓
Neder Betuwe:		
Kernvoorraad soc huurwon: circa 2.450 won		
Voorraad vrije sector huurwon. circa 50 won		

Met gem vaststellen gewenste omvang en kwaliteit van de kernvoorraad (incl verkoopcoule)	Afgerond (monitor PA 21)	✓
Monitoren spreiding aanbod en mutaties over de verschillende kernen	Is op basis van nieuwe systeem goed inzichtelijke (monitor PA 21)	✓
Beschikbaar houden 50 soc huurwon (geen verkoop) mede tbv huisvesten arbeidsmigranten	Geen afspraken gemaakt (monitor PA 21)	✗
Verkoop soc huur won tegen soc koopprijs (=taxatiewaarde)	Nog niet uitgewerkt (monitor PA 21)	✗
Organiseren themabijeenkomst wonen voor raad	Wordt meegenomen in traject tbv nieuwe Woonvisie (monitor PA 21)	✗/✓
Bij ontwikkeling nieuwbouw: uitgangspunten: Ilb; bloklengthe max 4 won; parkeren nabij won.	Onderdeel Vastgoedbeleid (wordt per project ingevuld)	✓
Partijen betrekken elkaar bij plannen voor renovatie, herstructurering en openbare ruimte	Wordt toegepast o.a. in Bomen, Oranjebuurt en Vogelbuurt (mon PA 21)	✓
2021	Prestatie	
Tiel:		
Sloop 13 won Batouwe en 32 H.Reinaldlaan	Sloop uitgevoerd (monitor PA 21)	✓
Nieuwbouw 7 won De Kromme Elleboog	Woningbouwprogramma 7 won vastgesteld	✓
Nieuwbouw 40 app en 8 won H.Reinaldlaan	Niet gestart geen toestemming gem (monitor PA 21)	✗/✓
Doorontwikkeling plannen veilingterrein	Loopt vlg afspraak (monitor PA 21)	✓
Gebiedsaanpak Bomenbuurt uitwerken	Ontwikkeling ligt stil (monitor PA 21)	✗
Buren:		
Maken afspraken over monitoring sociale huursector	Via rapportages Woongaard	✓
Bij herstructurering de gem betrekken bij de planontwikkeling en maken afspraken over rol en verantwoordelijkheden	Is onderdeel van de samenwerking (monitor PA 21)	✓
Neder Betuwe:		
Kernvoorraad soc huurwon: minimaal 2.450 won		
Voorraad vrije sector huurwon. circa 50 won		
Verstrekken informatie over woningvoorraad en mutaties	Overzicht is beschikbaar (monitor PA 21)	✓
Verkoop soc huur won tegen soc koopprijs (=taxatiewaarde)	Verkoopbeleid vastgesteld (mon PA 21)	✓
Organiseren themabijeenkomst wonen voor raad		
Bij ontwikkeling nieuwbouw: uitgangspunten: Ilb; bloklengthe max 4 won; parkeren nabij won.	Onderdeel Vastgoedbeleid (wordt per project ingevuld)	✓
Partijen betrekken elkaar bij plannen voor renovatie, herstructurering en openbare ruimte	Wordt toegepast o.a. in Bomen, Oranjebuurt en Vogelbuurt (mon PA 21)	✓

Afspraken m.b.t. betaalbaarheid		
2018	Prestatie	
SCW – Tiel:		
Geen specifieke afspraken	-	-
SWB – Buren:		
Evaluatie tweehurenbeleid en maken effectrapportage over totale huurbeleid	Evaluatie opgesteld en gedeeld met gemeente (terugblik PA 18)	✓
SWB – Neder Betuwe:		
Evaluatie tweehurenbeleid en maken effectrapportage over totale huurbeleid	Evaluatie opgesteld en gedeeld met gemeente (terugblik PA 18)	✓
2019	Prestatie	
SCW – Tiel:		
Geen specifieke afspraken	-	-
SWB – Buren:		
Evaluatie tweehurenbeleid en maken effectrapportage over totale huurbeleid	Evaluatie opgesteld (jv 19)	✓
SWB – Neder Betuwe:		
Evaluatie tweehurenbeleid en maken effectrapportage over totale huurbeleid	Evaluatie opgesteld (jv19)	✓
2020	Prestatie	
Tiel:		
>75% woningvoorraad onder aftoppingsgrens	79% corporatiebreed (tabel 3)	✓
Buren:		
Gezamenlijk borgen goede informatievoorziening minimabeleid		
Neder Betuwe:		
Vaststellen nieuw huurbeleid	Nieuw huurbeleid opgesteld; vastgesteld begin 2021	X/✓
>70% woningvoorraad onder aftoppingsgrens	79% corporatiebreed (tabel 3)	✓
2021	Prestatie	
Tiel:		
>75% woningvoorraad onder aftoppingsgrens	86% corporatiebreed (tabel 3)	✓
Buren:		
Gezamenlijk borgen goede informatievoorziening minimabeleid		
Neder Betuwe:		
>70% woningvoorraad onder aftoppingsgrens	86% corporatiebreed (tabel 3)	✓

Afspraken m.b.t. duurzaamheid/kwaliteit		
2018	Prestatie	
SCW – Tiel:		
Renovatie en labelsprong naar A 12 won Molukse wijk	Project afgerond (jv 18)	✓
Vorbereiding renovatie 134 app flat Batouwe	Drie varianten uitgewerkt, verdere oppak in 2019 (jv 18)	✓
SWB – Buren:		
Investeren gericht op label B in 2021	1.500.000 geïnvesteerd (terugblik PA 18)	✓
Aanbieden zonnepanelen aan huurders	Onderdeel onderhoud en verduurzaming	✓
SWB – Neder Betuwe:		
Investeren gericht op label B in 2021	1.500.000 geïnvesteerd (terugblik PA 18)	✓
Aanbieden zonnepanelen aan huurders	Onderdeel onderhoud en verduurzaming	✓
2019	Prestatie	
SCW – Tiel:		
Geen specifieke afspraken	-	-
SWB – Buren:		
Investering in energieindex 2021 = 1,4 (label B)	Gerealiseerd	✓
Aanbieden zonnepanelen aan huurders	Zonnepanelen worden geplaatst (jv 19)	✓
SWB – Neder Betuwe:		
Investering in energieindex 2021 = 1,4 (label B)	gerealiseerd	
Aanbieden zonnepanelen aan huurders	Zonnepanelen worden geplaatst (jv 19)	✓
Met gem verkennen wijze van invulling landelijk klimaatakkoord en klimaatnota van de gem		
2020	Prestatie	
Tiel:		
Voortzetting acties uit routekaart naar CO2-neutrale voorraad	Is onderdeel duurzaamheidsbeleid (jv 20)	✓
Participatie warmte- en klimaatadaptieplan gem.	Tav aardgasvrij zijn wijkanalyses gemaakt; onderzoek naar restwarmte loopt en transitieprogramma wordt opgesteld (monitor PA 20)	✓
Buren:		
Investering in energieindex 2021 = 1,4 (label B)	Behaald 1,38 (jv 20)	✓
Aanbieden zonnepanelen aan huurders	Zonnepanelen worden geplaatst (jv 20)	✓
Kopers soc. Huurwon verwijzen naar Energieloket		
Neder Betuwe:		
Investeren gericht op label B in 2021	Behaald 1,38 (jv 20)	✓
Bij proj.matige isolatiemaatregelen via aannemer aangrenzende eigen-bewoners mogelijkheid bieden deel te nemen		
Per project mogelijkheid klimaatadaptieve omgeving bezien	O.a. in Bomen-, Oranje- en Vogelbuurt (mon PA 21)	✓
2021	Prestatie	
Tiel:		
Voortzetting acties uit routekaart naar CO2-neutrale voorraad	Is onderdeel duurzaamheidsbeleid	✓
Participatie warmtetafels		
Maken afspraken over betaalbaarheid klimaatadaptieve maatregelen	Loopt volgt afspraak (deels regionaal) monitor PA 21)	✓
Buren:		
Investering in energie-index 2021 = 1,4 (label B)	Behaald 1,32 (jv 21)	✓
Aanbieden zonnepanelen aan huurders	Is onderdeel duurzaamheidsbeleid (monitor PA 21)	✓
Participatie gedragsbeïnvloeding tav energiezuiniger en duurzamer leven		-
Participatie gem warmteplan		
Participatie gem uitvoeringsplan klimaatadaptie		

Neder Betuwe:		
Investeren gericht op label B in 2021	Behaald 1,32 (B=1,4) (jv 21)	✓
Bij proj.matige isolatiemaatregelen via aannemer aangrenzende eigen-bewoners mogelijkheid bieden deel te nemen		
Per project mogelijkheid klimaatadaptieve omgeving bezien	O.a. in Bomen-, Oranje- en Vogelbuurt (mon PA 21)	✓

Afspraken m.b.t. bijzondere doelgroepen		
2018	Prestatie	
SCW – Tiel:		
Corporaties leveren maximaal 36 woningen (ieder 18) per jaar voor het plaatsen van individuele personen uit de bijzondere doelgroepen. Ieder jaar wordt bekeken of de toegewezen woningen aan zorgpartijen nog aansluiten bij de behoefte. Daarnaast komen er in ieder geval 3 extra woningen per corporatie bij voor de doorstroom uit het project "Kamers met Kansen" op te vangen. Vanuit die plek kunnen de bewoners doorstromen naar een reguliere woning.	Afspraken worden nagekomen	✓
Gemeente, SCW en KleurrijkWonen stellen gezamenlijk aanvullende criteria op die worden gebruikt bij het toewijzen van woningen aan de multi-probleemhuishoudens (MHP) doelgroep als onderdeel van de bijzondere bemiddeling,	Afspraak is nagekomen	✓
In 2020 maken de gemeente Tiel, KleurrijkWonen en SCW afspraken over onder andere de omvang, werkwijze en woonvarianten bij bemiddeling van de uitstroom van GGZ en Beschermd Wonen naar zelfstandig wonen. Daarbij is het zorgnetwerk een belangrijke vereiste.	Afspraken zijn in 2018 ontwikkeld	✓
Na evaluatie van de Pilot Rauwenhof werken partijen aan een aanpak "vroegsignalering personen met verward gedrag" uit. De belangrijkste inzet hierin zijn investeren in de bouwstenen, preventie en vroegsignalering, waarbij "bouwen aan een wijknetwerk" een van de activiteiten is.	Afspraken worden nagekomen	✓
Gemeente en corporaties bepalen gezamenlijk wat ieders rol gaat worden bij het huisvesten van de mid-stay arbeidsmigranten.	Afspraken ontwikkeld	✓
SWB – Buren:		
Participatie huisvesting statushouders	9 won toegewezen (terugblik PA 18)	✓
Max 20% vrijkomende won inzetten tbv urgenten en bemiddelingen (incl statushouders)	21% toegewezen (terugblik PA 18)	✓
SWB – Neder Betuwe:		
Participatie huisvesting statushouders	9 won toegewezen (terugblik PA 18)	✓
Participatie verkenning opgave uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang	Actief geparticipeerd (terugblik PA 18)	✓
2019	Prestatie	
SCW – Tiel:		
Corporaties leveren maximaal 36 woningen (ieder 18) per jaar voor het plaatsen van individuele personen uit de bijzondere doelgroepen. Ieder jaar wordt bekeken of de toegewezen woningen aan zorgpartijen nog aansluiten bij de behoefte. Daarnaast komen er in ieder geval 3 extra woningen per corporatie bij voor de doorstroom uit het project "Kamers met Kansen" op te vangen. Vanuit die plek kunnen de bewoners doorstromen naar een reguliere woning.	Afspraken worden nagekomen	✓
In 2020 maken de gemeente Tiel, KleurrijkWonen en SCW afspraken over onder andere de omvang, werkwijze en woonvarianten bij bemiddeling van de uitstroom van GGZ en Beschermd Wonen naar zelfstandig wonen. Daarbij is het zorgnetwerk een belangrijke vereiste.	Afspraken zijn in 2019 verder ontwikkeld	✓

Na evaluatie van de Pilot Rauwenhof werken partijen aan een aanpak "vroegsignalering personen met verward gedrag" uit. De belangrijkste inzet hierin zijn investeren in de bouwstenen, preventie en vroegsignalering, waarbij "bouwen aan een wijknetwerk" een van de activiteiten is.	Afspraken worden nagekomen	✓
Gemeente en corporaties bepalen gezamenlijk wat ieders rol gaat worden bij het huisvesten van de mid-stay arbeidsmigranten.	Afspraken ontwikkeld	✓
SWB – Buren:		
Bij noodzaak won toewijzen met urgentie	52 won met urgentie toegewezen (jv 19)	✓
Participatie huisvesting statushouders	geparticipeerd	✓
Participatie verkenning opgave uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang		✓
Voorrang huisvesting niet zelfredzame inwoners (met begeleiding)		✓
SWB – Neder Betuwe:		
Participatie huisvesting statushouders	geparticipeerd	✓
Maken afspraken over huisvesten personen met psychische of sociale problemen (incl begeleiding)		✓
Maken procesafspraken over huisvesten arbeidsmigranten	Uitgevoerd (jv 19)	✓
Met overige partijen afspraken maken over huisvesten div. doelgroepen		✓
2020	Prestatie	
Tiel:		
Corporaties leveren maximaal 36 woningen (ieder 18) per jaar voor het plaatsen van individuele personen uit de bijzondere doelgroepen. Ieder jaar wordt bekeken of de toegewezen woningen aan zorgpartijen nog aansluiten bij de behoefte. Daarnaast komen er in ieder geval 3 extra woningen per corporatie bij voor de doorstroom uit het project "Kamers met Kansen" op te vangen. Vanuit die plek kunnen de bewoners doorstromen naar een reguliere woning.	Afspraken worden nagekomen	✓
In 2020 maken de gemeente Tiel, KleurrijkWonen en SCW afspraken over onder andere de omvang, werkwijze en woonvarianten bij bemiddeling van de uitstroom van GGZ en Beschermd Wonen naar zelfstandig wonen. Daarbij is het zorgnetwerk een belangrijke vereiste.	Afspraken zijn afgerond	✓
Na evaluatie van de Pilot Rauwenhof werken partijen aan een aanpak "vroegsignalering personen met verward gedrag" uit. De belangrijkste inzet hierin zijn investeren in de bouwstenen, preventie en vroegsignalering, waarbij "bouwen aan een wijknetwerk" een van de activiteiten is.	Afspraken worden nagekomen	✓
Gemeente en corporaties bepalen gezamenlijk wat ieders rol gaat worden bij het huisvesten van de mid-stay arbeidsmigranten.	Afspraken zijn gemaakt	✓
Buren:		
Bij noodzaak won toewijzen met urgentie		✓
Participatie huisvesting statushouders	Aan taakstelling voldaan (jv 20)	✓
Maken afspraken over huisvesting mid-stay-arbeidsmigranten	Uitgevoerd (jv 20)	✓
Maken afspraken over huisvesting woonwaggebewoners		
Neder Betuwe:		
Participatie pilots alternatieve huisvesting spec. doelgroepen		
Bij noodzaak won toewijzen met urgentie	Loopt vlg schema/afpraak (mon PA 21)	✓
Opstellen nieuw urgentiebeleid	In januari vastgesteld (jv 20)	✓
Participatie huisvesting statushouders	13 personen gehuisvest	✓

2021	Prestatie	
Tiel:		
Corporaties leveren maximaal 36 woningen (ieder 18) per jaar voor het plaatsen van individuele personen uit de bijzondere doelgroepen. Ieder jaar wordt bekeken of de toegewezen woningen aan zorgpartijen nog aansluiten bij de behoefte. Daarnaast komen er in ieder geval 3 extra woningen per corporatie bij voor de doorstroom uit het project "Kamers met Kansen" op te vangen. Vanuit die plek kunnen de bewoners doorstromen naar een reguliere woning.	Afspraken worden nagekomen	✓
In 2020 maken de gemeente Tiel, KleurrijkWonen en SCW afspraken over onder andere de omvang, werkwijze en woonvarianten bij bemiddeling van de uitstroom van GGZ en Beschermd Wonen naar zelfstandig wonen. Daarbij is het zorgnetwerk een belangrijke vereiste.	Afspraken zijn in 2018 ontwikkeld	✓
Na evaluatie van de Pilot Rauwenhof werken partijen aan een aanpak "vroegsignalering personen met verward gedrag" uit. De belangrijkste inzet hierin zijn investeren in de bouwstenen, preventie en vroegsignalering, waarbij "bouwen aan een wijknetwerk" een van de activiteiten is.	Afspraken worden nagekomen	✓
Gemeente en corporaties bepalen gezamenlijk wat ieders rol gaat worden bij het huisvesten van de mid-stay arbeidsmigranten.	Afspraken ontwikkeld	✓
Buren:		
Bij noodzaak won toewijzen met urgentie	Onderdeel urgentiebeleid	✓
Participatie huisvesting statushouders	Aan taakstelling voldaan (jv 21)	✓
Bezien rol bij huisvesting arbeidsmigranten	Wordt besproken met gem (jv 21)	✓
Bezien rol bij huisvesting woonwagenebewoners		
Neder Betuwe:		
Participatie pilots alternatieve huisvesting spec. doelgroepen		
Bij noodzaak won toewijzen met urgentie	Gelet op groei nieuwe afspraken nodig (mon PA 21)	X/✓
Gem informeren over de urgenties		
Participatie huisvesting statushouders	20 pers gehuisvest; achterstand wordt ingelopen (jv 21)	✓

Afspraken m.b.t. wonen en zorg		
2018	Prestatie	
SCW – Tiel:		
Geen specifieke afspraken	-	-
SWB – Buren:		
Uitgangspunt bij nieuwbouw = aanpasbaar (tbv ouderen/zorgvragers)		
Actieve benadering oudere huurders tav nut/noodzaak inschrijving tbv llb-won	Huurders zijn actief benaderd (terugblik PA 18)	✓
SWB – Neder Betuwe:		
Uitgangspunt nieuwbouw = llb		✓
Actieve benadering oudere huurders tav nut/noodzaak inschrijving tbv llb-won	Huurders zijn actief benaderd (terugblik PA 18)	✓
2019	Prestatie	
SCW – Tiel:		
Geen specifieke afspraken	-	-
SWB – Buren:		

Uitgangspunt bij nieuwbouw = aanpasbaar (tbv ouderen/ zorgvragers)	Wordt per project gezien	✓
SWB – Neder Betuwe:		
Uitgangspunt nieuwbouw = llb	Wordt per project gezien	✓
2020	Prestatie	
Tiel:		
Participatie onderzoek Langer zelfstandig wonen	Plan opgesteld (monitor PA 21)	✓
Leveren 21 won tbv huisvesting bijzondere doelgroepen (o.a. 3 won Kamers met Kansen)	Aantallen worden behaald (monitor PA 20)	✓
Afronding afspraken over uitstroom beschermd wonen		
Uitwerken aanpak tbv Vroegsignalering verward gedrag;	Mozaïek heeft rol Thius overgenomen (monitor PA 20)	✓
Buren:		
Maken afspraken over bemiddeling bij uitstroom van GGZ en beschermd wonen		
Uitgangspunt nieuwbouw = llb	Wordt per project gezien	✓
Neder Betuwe:		
Vastleggen afspraken over WMO-voorzieningen	Werkafspraken gemaakt (mon PA 21)	✓
Maken afspraken over omvang en werkwijze bij beschermd wonen	Afspraken gemaakt (mon PA 21)	✓
2021	Prestatie	
Tiel:		
Uitvoering pva Langer zelfstandig wonen	Thius heeft plan ter beoordeling aan gem voorgelegd (monitor PA 21)	✓
Leveren 18 won tbv huisvesting bijzondere doelgroepen	Is lopend proces (monitor PA 21)	✓
Opstellen criteria tbv toewijzingen aan bijz doelgroepen	Afspraken zijn gemaakt (monitor PA 21)	✓
Maken afspraken over bemiddeling bij uitstroom van GGZ en beschermd wonen	Wordt regionaal opgepakt (monitor PA 21)	✓
Buren:		
Maken afspraken over bemiddeling bij uitstroom van GGZ en beschermd wonen	Is onderdeel lopende regionale afspraken (monitor PA 21)	✓
Passend (tijdelijk) huisvesten niet zelfredzame personen (met begeleiding)		
Uitgangspunt nieuwbouw = llb	Wordt per project gezien	✓
Samenwerken bij oplossen sociale problematiek (Sociaal Team)		
Neder Betuwe:		
Toepassen gemaakte afspraken over langer thuis blijven wonen en wmo-aanpassingen	Vastgelegd in convenant WMO	✓
In 2021/2022 huisvesten 19 pers uit de doelgroep beschermd wonen (incl afspraak over begeleiding)		

Afspraken m.b.t. leefbaarheid		
2018	Prestatie	
SCW – Tiel:		
Beschikbaar stellen € 50.000 voor leefbaarheidsinitiatieven	Div. initiatieven ondersteund (jv 18)	✓
Bepalen prioritaire wijken (3) met focus op openbare ruimte		✓
SWB – Buren:		
Participatie kosten buurtbemiddeling	Uitgevoerd (terugblik PA 18)	✓
SWB – Neder Betuwe:		
Participatie kosten buurtbemiddeling	Uitgevoerd (terugblik PA 18)	✓
2019	Prestatie	
SCW – Tiel:		
Beschikbaar stellen € 50.000 voor leefbaarheidsinitiatieven	Div. initiatieven ondersteund (jv 18)	✓
Gezamenlijk bepalen prioritaire wijken tbv inzet middelen	Schepenbuurt onderzocht heeft niet geleid tot concrete actie (jv 19)	X/✓
SWB – Buren:		
Participatie kosten buurtbemiddeling	Geparticipeerd (jv 19)	✓
Met gem en Welzijn Rivierstroom uitwerken samenwerking bij schuldhulpverlening en schuldenproblematiek		
Investering € 60.000 (in werkgebied)	€ 34.000 uitgegeven (jv 19)	X
SWB – Neder Betuwe:		
Investering € 60.000 (in werkgebied)	€ 34.000 uitgegeven (jv 19)	X
Participatie kosten buurtbemiddeling	Geparticipeerd (jv 19)	✓
Met gem maken afspraken over voorkomen grote huurachterstanden en huisuitzetting	Afspraken gemaakt over preventief beleid (jv 19)	✓
2020	Prestatie	
Tiel:		
Participatie herijking parkeernormering	Voorstel in 2020 uitgewerkt (monitor PA 21)	✓
Uitbreiding aanpak vroegsignalering naar afspraken over huurachterstanden	Middels participatie pilot vroegsignalering schulden (jv 20)	✓
Inzet budget en capaciteit woonconsulenten om leefbaarheid in de wijken te vergroten (jaarplan leefbaarheid)	Inzet woonconsulenten en wijkbeheerders (jv 20)	✓
Gezamenlijke aanpak laaggeletterdheid		
Vastleggen afspraak over Veilige wijkteams	Overleggen lopen (jv 20)	✓
Uitvoering projecten: - Armoedepact; - Preventie uit huis zetting.	Armoedepact Tiel is onderdeel beleid; Via inzet wijk professionals (jv 20)	✓ ✓
Buren:		
Gezamenlijk bezien mogelijkheden voorkomen huurachterstanden		
Bevorderen leefbaarheid via woonmaatschappelijk werk, schone en veilige woonomgeving en onderhoud kleinschalige infrastructuur	Is onderdeel activiteiten Thius;	
Neder Betuwe:		
Met gem samenwerken aan oplossen schuldenproblematiek o.a. door vroegsignalering	Nieuwe afspraken gemaakt (mon PA 21)	✓
Aanbieden buurtbemiddeling	Is structurele aanpak (mon PA 21)	✓
Samenwerking aanpak onrechtmatige bewoning	Is structurele aanpak (mon PA 21)	✓
2021	Prestatie	
Tiel:		

Concretisering parkeernormering	Voorstel is uitgewerkt; besluitvorming door gem verschoven naar 2022 (monitor PA 21)	X/√
Uitvoering projecten: - Armoedepact; - Schuldhulpverlening/vroegsignalering schulden; - Preventie uit huis zetting	Armoedepact Tiel is onderdeel beleid; Convenant Vroegsignalering Tiel Convenant Vroegsignalering Tiel	√ √ √
Buren:		
Aansluiting landelijk convenant vroegsignalering		
Leefbaarheidsactiviteiten: - Woonmaatschappelijk werk; - Aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur; - Bevordering schone woonomgeving en veiligheid; - Voorkoming overlast; - Bestrijding woonfraude.		
Participatie kosten en doorverwijzing naar buurtbemiddeling	Is structurele aanpak	√
Samenwerking oplossen schuldenproblematiek	Deelgenomen aan pilot vroegsignalering (jv 21)	√
Toepassen Tweede Kans beleid		
Participatie Netwerk Leefbaarheid Burende Sociale Kernteams	Onderdeel werkzaamheden woonconsulenten sociaal beheer (jv 21)	√
Neder Betuwe:		
Met gem samenwerken aan oplossen schuldenproblematiek o.a. door vroegsignalering	gerealiseerd	√
Bevorderen leefbaarheid via woonmaatschappelijk werk, schone en veilige woonomgeving en onderhoud kleinschalige infrastructuur	Is onderdeel activiteiten Thius;	√
Aanbieden buurtbemiddeling	Is structurele aanpak (mon PA 21)	√
Samenwerking aanpak onrechtmatige bewoning	Is structurele aanpak (mon PA 21)	√

4. Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

4.1 Ambities

De ambities van Thius zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2018	2019	2020	2021
SCW: strategische visie 2016-2021				
SWB: Ondernemingsplan 2018-2021				
Thius: Visie 2020 en verder.....				

De hoofdlijnen van de ambities zijn:

SCW:

Strategische visie 2016-2021

SCW is Thuis in Tiel.

SCW biedt betaalbare woningen voor mensen die vanwege hun inkomen niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien. SCW kijkt daarbij verder dan de woningen en neemt ook verantwoordelijkheid om te werken aan leefbare en vitale wijken en buurten. Een opgave die SCW samen met gemeente, bewoners en andere maatschappelijke partners wil oppakken.

SCW voelt zich maatschappelijk verantwoordelijk om samen met andere partijen een rol te spelen in een maatschappij waarin iedereen naar eigen vermogen meedoet. SCW wil de eigen bewoners meer vertrouwen geven. Niet door regels en bureaucratie maar door het geven van regie aan de bewoners en het aangaan van coproducties met hen.

SCW is meer dan een eigenaar en woningbeheerder, SCW wil, als rentmeester, ook een rol spelen in de ontwikkel- en transformatie-opgave waar Tiel voor staat. SCW blijft nieuwsgierig naar wat "thuis" is voor haar huurders om zo veel mogelijk passende dienstverlening te kunnen leveren.

SCW werkt daarbij mensgericht en als bondgenoot (gericht op samenwerking op basis van vertrouwen).

Als strategische thema's zijn benoemd:

- Een betaalbaar huis voor nu en later:
Doelen: de woningen zijn en blijven voor de doelgroep betaalbaar; de woningen hebben een minimale kwaliteit passend bij de huurprijs; de huurachterstand is lager dan 1%; sociale woningvoorraad is eind 202 gelijk aan de omvang eind 2015;
- Inspelen op een veranderende doelgroep:
Doelen: een gedifferentieerd woningaanbod voor zorgvragers; partners zijn tevreden over dienstverlening bij huisvesting van zorgvragers;
- Leefbare buurten:
Doel: alle complexen hebben een 'groene' score;
- Samen naar nieuwe oplossingen:
Doel: SCW werkt als bondgenoot met partijen om te komen tot een betaalbaar huis, passend aanbod en leefbare buurten;
- Werken aan verdere professionalisering van de organisatie:
Doelen: leveren passende dienstverlening; borgen kernwaarden en -kwaliteiten; optimalisatie processen; sturen op maatschappelijk en financieel rendement.

De kernboodschappen voor de lopende periode zijn: Thuis en Samen.

Thuis: hier voel ik mij op mijn gemak;

Samen: betaalbaar wonen in leefbare wijken.

SWB:Ondernemingsplan 2018-2021

SWB is een zelfstandige maatschappelijke onderneming gericht op de volkshuisvesting. Zij ziet het als haar verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor de beschikbaarheid van kwalitatief goede en betaalbare woningen voor mensen met een kleine beurs, of mensen die om andere redenen niet zelfstandig passende woonruimte kunnen vinden.

SWB geeft invulling aan een belangrijk aspect binnen het brede terrein van het wonen, namelijk het fysiek (t)huis. Op de onderwerpen waarvoor SWB geen verantwoordelijkheid draagt, maar die wel de woontevredenheid van huurders en de aantrekkelijkheid van de woning raken zoekt SWB nadrukkelijk de samenwerking met huurders en andere belanghouders om te borgen dat iedereen in Buren en Neder Betuwe plezierig kan wonen.

Als uitgangspunten hanteert SWB:

- Investerings zijn gekoppeld aan het woningbezit. Het bouwen en beheren van woningen is de core business en daar is SWB goed in;
- De zorg voor de woonomgeving en de sociale leefbaarheid in een buurt of dorp raakt SWB, maar oplossingen op dit vlak zijn in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van mensen zelf en van partijen die hier hun primaire verantwoordelijkheid kennen. Dat kunnen de gemeente en aanbieders van zorg en welzijn zijn. Wel heeft SWB een verantwoordelijkheid in het agenderen van aandachtspunten en kan zij een bijdrage leveren bij het zoeken en uitvoeren van oplossingen. Als een gewenste investering van één van de samenwerkingspartners vastloopt door gebrek aan middelen of mogelijkheden is SWB bereid het gesprek aan te gaan of zij ergens een 'zetje in de rug' kan bieden. Mits er een duidelijke relatie ligt met het woningbezit.
- In situaties waarin organisaties die actief zijn in het maatschappelijk domein, door samenwerking, iets kunnen realiseren dat op andere manieren niet kan ontstaan, is SWB bereid hierin mee te denken. Voor elk initiatief vindt een individuele afweging plaats.

Basis voor de te formuleren doelen is de visie van SWB op de woningmarkt. Thema's daarbij zijn: Ontwikkeling van de vraag; passend investeren in vernieuwing sociale huur; investeren in vernieuwing en standaard en/of maatwerk.

De benoemd doelt voor de ondernemingsplanperiode zijn:

- De zorg voor de beschikbaarheid van voldoende passende sociale huurwoningen (brede doelgroepen, inventarisatie woonwensen; investeren in energieprestatie);
- Inzetten op meer maatwerk dienstverlening (urgentiebeleid,; maatwerk bij toewijzing; gemengde buurten; schuldhulpverlening)
- Zorgen dat woningen betaalbaar zijn en blijven (investeren in energetische maatregelen; zorgvuldig huurprijsbeleid);
- Bijdragen aan maatschappelijke opgaven (middeninkomens; klimaatdoelstellingen; energievoorziening, hulp- en dienstverlening met een maatschappelijk doel).

Thius:Visie 2020 en verder

Basis nieuwe organisatie: een serieuze toekomst voor de sociale woningbouw in Midden-Betuwe.

Uitgangspunten:

- De huurder een thuis bieden (betaalbaar en leefbaar; beschikbaar; thuis, ook op lange termijn);
- Mensgericht en dichtbij de huurder (bereikbaar, luisterend oor, 'het kan, tenzij...');
- Samenwerking vanuit een open houding (vertrouwen, kleinschalig, passende bijdrage);
- Bijdetijds (lerende organisatie, de kunst van het afkijken).

Thius is er voor mensen die vanwege hun inkomen of anderszins niet zelfstandig hun plek op de woningmarkt kunnen vinden. Naast de primaire, secundaire en kwetsbare (met een bijzondere zorg- en welzijnsvraag) doelgroepen is er ook oog voor de middeninkomens. Het huidige niet-daeb vastgoed wordt gehandhaafd en wordt alleen uitgebreid als het niet ten koste gaat van het bouwen voor de primaire doelgroep en als de winsten van deze woningen ten gunste komen van de doelgroep.

Als doelen zijn benoemd:

- Een huis met betaalbare woonlasten voor nu en later (voldoende woningen labelen voor huurtoeslag; energiebesparende maatregelen nemen; goede balans prijs/kwaliteit verhouding; actieve vroegsignalering);
- Voldoende beschikbare woningen voor de doelgroepen (ontwikkelen nieuwbouw; vraag gestuurd aanbod; bieden passende dienstverlening; aandacht voor spoedzoekers en arbeidsmigranten);
- Leefbare dorpen en buurten (samenwerken met belanghouders);
- Samenwerken om de doelen te bereiken (investeren in samenwerking en duidelijkheid over wat men mag verwachten);
- Werken aan verdere professionalisering van de organisatie (flexibele werkwijzen en ruimte voor eigen initiatief; open en mensgerichte communicatie; keuze voor huurders en relaties in wijze van contact; doorontwikkeling op kernwaarden en-kwaliteiten; optimalisatie processen; sturing op maatschappelijk en financieel rendement).

4.2 Pluspunten ambities

A. Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd

Hieronder worden diverse punten weergegeven die de visitatiemethodiek als pluspunten beschouwd:

- compleetheid en onderbouwing van de ambities in relatie tot o.a. de lokale volkshuisvesting, DAEB/niet-DAEB scheiding, portefeuillestrategie, convenanten.
- de hoogte van de ambities in relatie tot de gesignaleerde lokale problematiek en de eigen mogelijkheden. De corporatie zoekt, ook bij beperkte eigen mogelijkheden, bijvoorbeeld toch zeer creatief naar verantwoorde oplossingen voor lokale opgaven.
- het actualiseren
Ambities en doelstellingen zijn regelmatig geactualiseerd.

1. Prestaties van Thius (2018 en 2019 SCW en SWB)

In de tabellen zijn steeds (waar mogelijk) geconsolideerde gegevens opgenomen; Omdat het sinds 2020 een fusiecorporatie betreft zijn over 2018 en 2019 ook de data gescheiden weergegeven.

TABEL 1: Het bezit (DAEB + niet-DAEB)

Geconsolideerd:				
# = aantal woningen	2018	2019	2020	2021
# Huurwoningen	7.367	7.379	7.222	7.212
# Onzelfstandige wooneenheden	62	62	13	27
# Intramuraal (zorgvastgoed)	68	68	288	230
# Totaal woongelegenheden	7.497	7.509	7.523	7.469
# Garages en parkeerplaatsen	510	484	549	506
# Maatschappelijk vastgoed	21	20	34	35
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	0	0	0	0
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	76	79	72	60
# Overig bezit	18	42	3	3
# Verhuureenheden ongewogen	8.122	8.134	8.181	8.073

# = aantal woningen	2018 SCW	2018 SWB	2019 SCW	2019 SWB
# Huurwoningen	3.523	3.844	3.481	3.898
# Onzelfstandige wooneenheden	54	8	54	8
# Intramuraal (zorgvastgoed)	0	68	0	68
# Totaal wooneenheden	3.577	3.920	3.535	3.974
# Garages	493	17	467	17
# Maatschappelijk vastgoed	0	21	0	20
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	0	0	0	0
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	67	9	70	9
# Overig bezit	15	3	39	3
# Verhuureenheden ongewogen	4.152	3.970	4.111	4.023

Bronnen: gegevens corporatie.

TABEL 2: Mutaties in het bezit (DAEB + niet-DAEB)

Geconsolideerd:

	2018	2019	2020	2021
Individueel verkocht	52	54	38	36
Collectief verkocht	0	27	0	0
Gesloopt	0	0	13	32
Nieuwbouw	26	94	53	21
Aankoop	0	0	0	0

	2018 SCW	2018 SWB	2019 SCW	2019 SWB
Individueel verkocht	18	34	16	38
Collectief verkocht	0	0	27	0
Gesloopt	0	0	0	0
Nieuwbouw	15	11	2	92
Aankoop	0	0	0	0

Bronnen: gegevens corporatie

TABEL 3: Huurklassen in het bezit (DAEB + niet-DAEB; excl onzelfstandige eenheden)

Geconsolideerd:

	2018	2019	2020	2021
goedkoop	499 (7%)	636 (9%)	660 (9%)	559 (8%)
betaalbaar	5.236 (73%)	5.322 (72%)	5.143 (70%)	5.707 (79%)
duur t/m lib.grens	1.074 (15%)	1.104 (15%)	1.043 (14%)	618 (9%)
duur boven lib.grens	401 (5%)	317 (4%)	550 (7%)	330 (4%)
totaal	7.210* (100%)	7.379 (100%)	7.396 (100%)	7.215 (%)

*= totaal aantal wijkt af van tabel 1 omdat in gegevens SCW het aantal contracten per 31-12-2018 zit.

	2018 SCW	2018 SWB	2019 SCW	2019 SWB
goedkoop	422 (13%)	77 2%	519 (15%)	117 (3%)
betaalbaar	2.276 (68%)	2.960 77%	2.282 (66%)	3.040 (78%)
duur t/m lib.grens	382 (11%)	692 18%	480 (14%)	624 (16%)
duur boven lib.grens	286 (8%)	115 3%	200 (5%)	117 (3%)
totaal	3.366* (100%)	3.844 (100%)	3.481 (100%)	3.898 (100%)

*= wijkt af van aantal tabel 1 omdat dit het aantal contracten per 31-12-2018 is.

Bron: gegevens corporatie

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling (DAEB)

Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)
Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot xx. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot xx. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is tot en met 2018 € 710,68; 2019 € 720,42; 2020: € 737,14; 2021: € 752,33
Per 1 januari 2022 verandert de 80-10-10% regel in 92,5-7,5%; Daarvan mag in de prestatieafspraken worden afgeweken tot 85-7,5-7,5%.

Geconsolideerd:

	2018	2019	2020	2021
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	472	541	455	554
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	438 (93%)	500 (92%)	419 (92%)	483 (94%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	21 (4%)	23 (4%)	27 (6%)	25 (5%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	13 (3%)	21 (4%)	9 (2%)	6 (1%)
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	2018 SCW	2018 SWB	2019 SCW	2019 SWB
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	275	197	230	311
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	258 (94%)	180 (91%)	279 (93,5%)	500 (90%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	10 (4%)	11 (6%)	6 (2,5%)	17 (5%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	7 (2%)	6 (3%)	6 (4%)	15 (5%)
Oordeel Aw	n.b.	Akk	n.b.	n.b.

Bronnen: dVi/gegevens corporatie + Oordeelsbrieven Aw staatssteun

TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen (DAEB)**Passend toewijzen**

Vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken.

Geconsolideerd:

	2018	2019	2020	2021
Aantal toewijzingen huurtoeslaggerechtigden	348	376	296	299
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	347 (99,7%)	376 (100%)	291 (98,3%)	297 (99%)
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	2018 SCW	2018 SWB	2019 SCW	2019 SWB
Aantal toewijzingen huurtoeslaggerechtigden	218	130	145	231
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	217 (99,5%)	130 (100%)	145 (100%)	231 (100%)
Oordeel Aw	n.b.	Akk	n.b.	n.b.

Bronnen: gegevens corporatie + Oordeelsbrieven Aw

TABEL 6: Huurverhoging

	2018 SCW	2018 SWB	2019 SCW	2019 SWB
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (incl. huurharmonisatie)	2,4%	2,4%	2,6%	2,6%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	n.b.	2,67%	n.b.	2,6%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	n.b.	€ 572	n.b.	€ 579

	2020	2021
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (incl. huurharmonisatie)	2,6	1,4%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	2,44%	0%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	€ 582	€ 585

Bronnen: Huursomstijging = rijksbeleid; de huurgemiddelde huurverhoging en huurprijs: gegevens corporatie

TABEL 7: Huurachterstand en ontruimingen (DAEB en niet-DAEB)

	2018 SCW	2018 SWB	2019 SCW	2019 SWB
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB)	0,58%	0,65%	0,72%	0,73%
Ontruimingen n.a.v. huurachterstand	7	2	4	3

	2020	2021
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB)	0,88%	0,63%
Ontruimingen n.a.v. huurachterstand	5	1

Bronnen: gegevens corporatie

TABEL 8: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2018 SCW	2018 SWB	2019 SCW	2019 SWB
Letter Onderhoud & verbetering	B	B	B	B
Instandhoudingsindex	C	B	C	B
Technische woningkwaliteit	A	B	B	B
Ervaren woningkwaliteit	A	B	A	A

	2020	2021
Letter Onderhoud & verbetering	B	B
Instandhoudingsindex	A	A
Technische woningkwaliteit	B	B
Ervaren woningkwaliteit	B	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021

TABEL 9: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2018 SCW	2018 SWB	2019 SCW	2019 SWB
Letter Huurdersoordeel	A	B	C	B
Deelscore nieuwe huurders	C	A	B	B
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	A	B	C	B
Deelscore vertrokken huurders	A	B	C	B

	2020	2021
Letter Huurdersoordeel	B	B
Deelscore nieuwe huurders	B	B
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	B	B
Deelscore vertrokken huurders	A	C

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021

TABEL 10: Energie-index bezit (DAEB + niet-DAEB)**Geconsolideerd:**

Energieprestatie (woningen)	2018	2019	2020	2021
Label A (EI= 0,6-1,2)	974 13,5%	1.079 15,0%	1.138 15,8%	1.944 26,9%
Label B (EI= 1,2-1,4)	1.672 23,2%	1.835 25,4%	1.847 25,6%	1.614 22,4%
Label C (EI= 1,4-1,8)	2.615 36,3%	2.534 35,2%	2.520 34,9%	2.537 35,2%
Label D (EI= 1,8-2,1)	1.000 13,9%	819 11,3%	761 10,5%	609 8,4%
Label E (EI= 2,1- 2,4)	601 8,3%	660 9,1%	647 9,0%	335 4,6%
Label F (EI= 2,4- 2,7)	142 2,0%	131 1,8%	124 1,7%	114 1,6%
Label G (EI > 2,7)	63 0,9%	58 0,8%	57 0,8%	59 0,8%
Onbekend	139 1,9%	101 1,4%	131 1,7%	3 0,1%

TABEL 11: Duurzaamheid Aedes Benchmark

	2018 SCW	2018 SWB	2019 SCW	2019 SWB
Letter Duurzaamheid	B	C	C	C
Deelletter energetische prestatie	B	B	B	B
Deelletter CO 2 uitstoot	B	C	C	C
Deelletter Isolatieprestatie	*	*	*	*

	2020	2021
Letter Duurzaamheid	C	B
Deelletter energetische prestatie	B	B
Deelletter CO 2 uitstoot	C	C
Deelletter Isolatieprestatie	*	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2018-2021 (*=deelletter sinds 2021)