

Maatschappelijke visitatie

2018 tot en met 2021

Opdrachtgever: Tablis Wonen

Rotterdam, 26 september 2022



Maatschappelijke Visitatie

2018 tot en met 2021

Opdrachtgever:

Tablis Wonen

Visitatiecommissie:

Bart Witmond

Erik van Ossenbruggen

Carolien Vermaas

Rotterdam, 26 september 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	6
A. Recensie	7
B. Scorekaart	11
C. Samenvatting	12
D. Korte schets van de corporatie	14
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	15
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	16
1.1 Inleiding	17
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	17
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	17
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	18
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	19
1.6 Beschrijving van de ambities	23
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	24
2 Presteren volgens Belanghebbenden	25
2.1 Inleiding	26
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	26
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	26
2.4 Boodschap	32
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	32
3 Presteren naar Vermogen	34
3.1 Inleiding	35
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	35
3.3 Vermogensinzet	35
4 Governance van maatschappelijk presteren	38
4.1 Inleiding	39
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	39
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	39
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	41
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	43
Deel 3: Bijlagen	46
Bijlage 1: Position Paper	47
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	52
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	54
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	54
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	57
Bijlage 6: Bronnenlijst	61
Bijlage 7: Prestatietabel	62
Over Ecorys	80

Voorwoord

De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de prestaties van een woningcorporatie. De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 6.0.

De maatschappelijke visitatie brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal perspectieven:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Governance van maatschappelijk presteren.

Bij de start van de maatschappelijke visitatie stelt de bestuurder een position paper op waarin wordt aangegeven waar de corporatie voor staat, wat de corporatie wil bereiken, waar de corporatie nu staat en hoe hij/zij het maatschappelijk functioneren van de corporatie en de lokale driehoek beoordeelt.

Aan het einde van de maatschappelijke visitatie schrijft de visitatiecommissie een reflectie op de corporatie, de zogenoemde 'recensie'. De recensie bevat een reflectie van de visitatiecommissie op de maatschappelijke prestaties van deze corporatie en de lokale context. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet, hoe de corporatie dat doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, de missie, de ambities en de context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert daarnaast in een kwantitatieve scorekaart en een toelichting op de beoordeling.

Na het afronden van het rapport voor de maatschappelijke visitatie formuleert de bestuurder samen met de raad van commissarissen, in overeenstemming met verplichtingen uit methodiek en de herziene Woningwet, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het rapport.

De visitatieperiode

Tablis Wonen heeft Ecorys in 2022 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie beslaat de jaren 2018 tot en met 2021. De voorgaande visitatie besloeg de jaren 2014 tot en met 2017.

De visitatiecommissie

De visitatiecommissie bestond uit Bart Witmond, Erik van Ossenbruggen en Carolien Vermaas.

De meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op onderstaande meetschaal van 1 tot en met 10. De meetschaal wordt tevens voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken. De kwalitatieve prestaties worden eveneens in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Tabel 1: Meetschaal

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

In het beoordelingskader van methodiek 6.0 is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie beoordeelt in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de visitatiecommissie 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 of lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten of criteria voor plus- respectievelijk minpunten aangegeven.

Leeswijzer

Het rapport voor de maatschappelijke visitatie is opgebouwd uit drie delen:

1. Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort;
2. Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief;
3. Bijlagen bij het rapport.

Het eerste deel bevat de recensie, een scorekaart, een samenvatting van de beoordeling vanuit de vier perspectieven, een korte schets van de corporatie en een terugblik op de vorige maatschappelijke visitatie.

Het tweede deel vormt het hart van het rapport: een uitgebreide toelichting op de beoordeling vanuit de vier perspectieven.

Het derde deel bevat de bijlagen bij het rapport, waaronder de onafhankelijkheidsverklaringen, de cv's van de visitatoren, een overzicht van de betrokken personen, de bronnenlijst en een uitwerking van het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities'.

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Philip Kroon voor de prettige samenwerking.

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A. Recensie

Inspelen op grote ambities

Tablis Wonen is de woningcorporatie van Sliedrecht en is ook actief in de gemeente Molenlanden. Sliedrecht is de bakermat van de baggermaatschappijen die wereldwijd projecten uitvoeren, zoals de aanleg van de tulpeilanden bij Dubai. Die ondernemingsgeest om ambitieuze projecten op te pakken, is voelbaar in Sliedrecht. Tablis Wonen heeft passend bij die ondernemingsgeest de afgelopen jaren een ambitieus project uitgevoerd, de herstructurering (sloop en nieuwbouw) van de Staatsliedenbuurt. Ook participeert de corporatie met partners in een warmtenet, waarbij een groot deel van de corporatiewoningen hierop wordt aangesloten. Met beide projecten is een grote stap gezet naar duurzame en betaalbare woningen voor bewoners met een kleine beurs.

Tablis Wonen heeft de nek uitgestoken en fors geïnvesteerd om deze ambities waar te maken. Voor de bezoekers van de wijk Staatsliedenbuurt is niet te zien welke woningen tot de koop- of huursector behoren. Juist door de goede mix van woningen en bewoners is de basis voor een goed sociaal weefsel gelegd. En er is buitenruimte geïnvesteerd om beleefbaar groen in de wijk te integreren.

Het belang van de energietransitie is de afgelopen maanden zichtbaar geworden. De voorbeelden met extreem weer zijn volop in het nieuws. Daarbij komt dat door geopolitieke spanningen de leveringszekerheid van aardgas in het geding is en de prijs sterk is gestegen. De HVC Groep legt het warmtenet aan en Tablis Wonen sluit een groot deel van haar sociale woningen aan op dit warmtenet. De voeding van het warmtenet zal slibverbranding zijn en er wordt een geothermisch bron ontwikkeld om op duurzame wijze aardwarmte te gebruiken. Dit type projecten is alleen efficiënt aan te leggen als vanaf het begin op voldoende schaal de infrastructuur wordt aangelegd en garant kan worden gestaan dat er veel afnemers zijn. In de Drechtsteden zijn de zes corporaties intensief gaan samenwerken en hebben gezamenlijk een adviseur aangetrokken om de verduurzamingsopgave van de woningvoorraad vorm te geven. Voor een groot aantal, vooral gestapelde woningen bleek de voorkeursvariant de aansluiting op een warmtenet te zijn. Gezamenlijk is met HVC onderhandeld over de voorwaarden. Overigens zullen niet alle woningen in Sliedrecht op het warmtenet worden aangesloten omdat een deel een te grote afstand heeft tot de hoofdinfrastructuur. Dan wordt voor deze woningen een andere duurzame oplossing gekozen, bijvoorbeeld hybride warmtepomp om zo minder gas te verbruiken en minder CO₂ uit te stoten. Dat geldt ook voor Molenlanden waar geen warmtenet komt.

Overbrugging vertrekpunten leidt tot intensieve samenwerking

Sliedrecht ligt in de Drechtsteden en woningzoekenden kijken naar deze regio. De gemeente Sliedrecht heeft zorgen over het aantal inwoners dat op een sociaal minimum leeft en een sociale woning nodig heeft. Vanuit de gemeentelijke optiek bestaat de indruk dat er vanuit andere gemeenten in de regio de doelgroep naar Sliedrecht wordt verwezen. Om samenstelling van de bevolking gemêleerd te houden, stimuleert de gemeente vooral nieuwbouw van wat meer duurdere woningen binnen de sociale voorraad en wat hogere inkomens in de instroom. Het gevolg is dat Tablis Wonen maar zeer beperkt de sociale woningvoorraad kan uitbreiden. Mede om die reden is de afgelopen vier jaar ingezet op herstructurering en verduurzaming om zo de bestaande voorraad toekomstvast te maken. Op de wat langere termijn kan als de woningvoorraad in alle marktsegmenten groeit ook sociale woningbouw aan de voorraad worden toegevoegd, waarbij het aandeel sociaal in de mix gelijk blijft.

Bij de Staatsliedenbuurt hebben de gemeente en de corporatie goed samengewerkt. De afgelopen jaren is initiatief genomen voor een volgend herstructureringsproject in Sliedrecht-Oost. De

vertrekpunten van beide partijen waren hierbij verschillend. De gemeente had met een ontwikkelaar een plan ontwikkeld, waarbij bezit van Tablis Wonen zou worden gesloopt. De corporatie vond de keuze van de beoogde woningen ongelukkig omdat deze nog niet einde levensduur zijn. Er is onder leiding van een externe gespreksleider overleg gevoerd en Tablis Wonen heeft de ruimte gekregen om een alternatief plan te presenteren. Er is nu overeenstemming over de aanpak en een intentieverklaring is getekend. De ervaring met gebiedsontwikkeling is dat het goed uitwerken van een idee tot aan aanbesteding van het werk tijd vergt. Het goed doordenken van de aanpak die bestaat uit een schuifpuzzel met ingrepen in meerdere panden is hierbij belangrijk. Het moet leiden tot een concreet plan met een gezonde business case en beheersing van de risico's.

Voordat dit project Sliedrecht-Oost is aangevangen is aan de horizon al weer een nieuwe locatie in beeld aan het komen. De huidige woningbouw bevindt zich tussen de rivier de Merwede aan de zuidzijde en de snelweg aan de noordzijde. Tussen de snelweg en de Betuwelijn is een bedrijventerrein gevestigd. Ten noorden van de Betuwelijn liggen langgerekte landbouwkavels met slootjes. Bij de Sliedrechtse politiek is het plan ontstaan om over het spoor te gaan bouwen. De keuze om een nieuwe woonwijk te ontwikkelen op een groene weidelocatie met daartussen een bundel van infrastructuur is een complexe opgave. Tablis Wonen ziet met deze plannen voor de ontwikkeling van Sliedrecht Noord kans om haar wensportefeuille te realiseren. De provincie Zuid-Holland heeft vooralsnog geen toestemming gegeven om deze nieuwe locatie voor verstedelijking te ontwikkelen. Het is een strategische opgave voor de langere termijn om tot een goed plan te komen of te kiezen om niet te ontwikkelen.

Vanuit financieel oogpunt zien wij een gezonde corporatie, die aanzienlijke middelen inzet voor de Staatsliedenbuurt, het warmtenet en renovatie bij bestaand bezit. Er zijn grenzen aan de financiële ruimte van Tablis Wonen en dat vraagt goede afweging van grootschalige nieuwbouw. De business case moet kloppen en dat betekent dat de grondprijs en stichtingskosten betaalbaar moeten zijn voor Sliedrecht-Oost en op de lange termijn voor Sliedrecht-Noord (over het spoor). Er is nog geen gelijk beeld bij de gemeente en de corporatie wat de rol die Tablis Wonen bij deze ontwikkelingen kan zijn. Eerst moeten de randvoorwaarden op orde zijn, voordat invulling wordt gegeven met planvorming met sociale woningbouw. Communicatie over wederzijdse verwachtingen is belangrijk om zo tot afspraken over de invulling van de rol te komen.

Tablis Wonen heeft in 2017 een reorganisatie doorgevoerd en de formatie kan niet verder afschalen zonder aan kwaliteit in te boeten of de werklust te verhogen met risico's op ziekteverzuim. De bedrijfslasten zijn relatief hoog en kunnen dalen als de woningvoorraad groeit. Met de wens van de gemeente om het aandeel sociale woningen niet te laten groeien, is dit alleen mogelijk als in alle segmenten van woningmarkt wordt bijgebouwd. Dat is een kwestie van lange adem. Er is naar een mogelijke fusie gekeken en met collega-corporaties en hun RvC's is overlegd, waarna de fusie is afgeketst. In ieder geval op de korte termijn zijn er geen fusiekandidaten. Wel wordt er op vele fronten operationeel samengewerkt en gezamenlijk ingekocht om kosten te drukken. Naar de toekomst toe is een open houding voor samenwerking en/of fusie

Luisteren en samenwerken

De relatie met de huurdersvertegenwoordiging SlimWonen is laagdrempelig. Alles kan worden besproken, al geeft SLiM Wonen aan dat ze wel actief aandacht moeten vragen voor verschillende onderwerpen. Er is vanuit de huurders invloed op het beleid van Tablis Wonen. Om goed te weten wat bij huurders leeft, houdt Tablis Wonen sessies met luisterpanels. Dat levert onder meer op dat het belang van goed contact tussen bewoner en bouwer cruciaal is bij renovaties. De bouwende partij moet als verlengstuk van de corporatie functioneren en daarom is ketensamenwerking ontwikkeld.

Samenwerken in de regio is voor Tablis Wonen een uitgangspunt. Dit is zichtbaar bij de samenwerking van corporaties en HVC bij het warmtenet. Ook op het gebied van zorg wordt samengewerkt. In 2018 openden Tablis Wonen, Rhiant, Trivire, Woonkracht 10, Woonbron (Dordrecht) en Fien Wonen een speciaal 'loket' voor collectieve verzoeken voor het huisvesten van kwetsbare groepen. De samenwerking met zorg- en welzijnspartners is projectmatig en doelgericht van aard. Op het gebied van strategie kunnen de komende periode met samenwerkingspartners verdere stappen worden gezet. De relatie met de gemeente Molenlanden is in de visitatieperiode duidelijk verbeterd en er wordt meer samengewerkt.

Opvolging vorige maatschappelijke visitatie

In de vorige maatschappelijke visitatie (2014-2017) heeft Pentascope een aantal aanbevelingen gedaan. Wij lopen deze langs en geven aan in welke mate de aanbevelingen zijn opgevolgd. De eerste aanbeveling is om meer zichtbaar te worden en de deuren binnen en buiten letterlijk open te zetten. Tijdens de rondrit hebben wij kunnen constateren dat Tablis Wonen zichtbaar is geworden, bijvoorbeeld doordat medewerkers een jas met het logo dragen, er bij projecten borden staan en in de gemeenschappelijke ruimtes uitingen van Tablis Wonen zichtbaar zijn. Er is de afgelopen vier jaar geïnvesteerd in meer en vroeger contact met belanghebbenden. Een tweede aanbeveling is om meer logica te brengen in de strategie en de doelen. De PDCA-cyclus is nu veel beter gesloten en Tablis Wonen bespreekt open de afwegingen voor hun maatschappelijke investeringen. De derde aanbeveling gaat over de bedrijfslasten. De trend van stijgende kosten is omgebogen en er wordt efficiënter gewerkt.

Zelfkennis in de position paper

In de position paper wordt een herkenbaar beeld geschetst van hoe Tablis Wonen ervoor staat en wat de maatschappelijke rol van de corporatie is. Plezier is de eerstgenoemde kernwaarde en dat is zowel een interne waarde alsook naar de huurders toe door goede dienstverlening te leveren. Helder en betrokkenheid zijn de twee andere kernwaarden. De visitatiecommissie ziet dat deze drie waarden worden uitgedragen.

In de position paper worden de belangrijkste projecten toegelicht en wij zien dat veel is goed gegaan en de gewenste effecten heeft. Eerlijk is beschreven dat niet alles goed gaat en het soms langer duurt voordat een verandering is doorgevoerd. Er wordt ook erkend dat de tevredenheid van de huurders omhoog moet.

Wat gaat goed?

Tablis Wonen is een corporatie waarin het maatschappelijk presteren voor de doelgroep in de vezels van de medewerkers en de organisatie zit. De corporatie wordt gekenmerkt door doeners. De medewerkers zijn gedreven in het uitvoeren van hun werkzaamheden en zijn trots op wat zij voor de doelgroep realiseren. De corporatie is met minder van 5.000 woningen relatief klein in vergelijking met de gemiddelde corporatie. Grote projecten worden gewikt en gewogen voordat Tablis Wonen erin stapt. Doorslaggevend is of een project daadwerkelijk bijdraagt aan de behoeften van huurders met een laag inkomen. De herstructurering van de Staatsliedenbuurt is een schoolvoorbeeld van vernieuwing van een wijk, die een hoge kwaliteit van woningen en openbare ruimte koppelt aan sociale integratie. De besluitvorming over het warmtenet is door Tablis Wonen vlot getrokken vanuit de overtuiging dat duurzame warmte het maatschappelijke doel van het klimaatbeleid dient en tevens leidt tot lagere lasten voor de huurders. Tablis Wonen is meer zichtbaar en aanspreekbaar voor huurders.

Aanbevelingen

- De collega's van Tablis Wonen zijn betrokken en gericht op de uitvoering van de projecten. En dan met een accent op de operationele en technische uitvoering. Relationeel kan Tablis Wonen

dichter op belanghebbenden opereren; minder taakgericht en meer gericht op strategische samenwerking en gezamenlijke verkenning van toekomstige uitdagingen. Dit geldt zeker voor de samenwerking met zorgpartijen, gezien de ouder wordende huurders rondom langer thuis en ambulantisering van andere zorgdoelgroepen. Ook meer aandacht voor de leefwereld van de huurders is belangrijk om de gesprekken met huurders en gemeente effectiever en efficiënter te maken.

- Dit is ook zichtbaar in de strategievorming en prestatiesturing. De cijfers en getallen staan er, maar de diepgang, verbinding en prioritering zijn niet helder.
- In aanvulling op het vorige punt ziet de visitatiecommissie nog met name prestatiesturing en verslaglegging die gericht is op de 'technische' en cijfermatige kant van de bedrijfsvoering. Het maatschappelijk presteren van Tablis Wonen mag een prominentere rol krijgen in de prestatievorming, prestatiesturing, verslaglegging en (uiteindelijk) de PR.
- De communicatie met gemeente Sliedrecht over het project Sliedrecht-Noord verloopt moeizaam. Het is voor het college het belangrijkste toekomstgerichte project. Nu het projectidee nog in de kinderschoenen staat, is het te vroeg om te kunnen bepalen of en welke rol er voor Tablis Wonen moet zijn. Wel zou een gezamenlijke verkenning naar de benodigde randvoorwaarden en het aanhaken van partijen kunnen worden besproken. Een tijdlijn met beslismomenten is hierbij behulpzaam, waarbij voor Tablis Wonen momenten moeten zijn om wel of niet mee te doen.
- Tablis Wonen heeft in de Molenlanden beduidend minder bezit, maar de vraagstukken zijn gelijk aan Sliedrecht. Verduurzaming, samenwerking en vergrijzing van de huurders. Hier mag, mede bestuurlijk, meer aandacht voor zijn zodat deze gemeente en huurders zich gezien en gehoord voelen. Een eerste stap is om de (inmiddels gedateerde) volkshuisvestelijke kaders voor Molenlanden een update te geven.
- Als onderdeel van het assetmanagement kunnen in wijkplannen een integrale visie op de ontwikkeling van de wijken in Sliedrecht worden uitgewerkt. Zodoende wordt helder voor Tablis Wonen wat per locatie in het werkgebied de stip op de horizon is.

B. Scorekaart

Tabel B.1: Scorekaart

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,4	7,3	7,0	7,1	7,3	7,2	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven						7,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden								
Prestaties	6,5	7,4	7,7	7,2	6,9	7,1	50%	7,1
Relatie en communicatie						6,9	25%	
Invloed op beleid						7,1	25%	
Presteren naar Vermogen								
Vermogensinzet						7,0	100%	7,0
Governance van maatschappelijke presteren								
Strategievorming en prestatiebestuur	Strategievorming				6,0	6,0	33%	7,0
	Prestatiebestuur				6,0			
Maatschappelijke rol raad van commissarissen						8,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie				7,0	7,0	33%	
	Openbare verantwoording				7,0			

Thema 1: Beschikbaarheid en ontwikkeling woningvoorraad

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Duurzaamheid en kwaliteit

Thema 4: Huisvesting bijzondere doelgroepen en Sociaal Domein

Thema 5: Leefbaarheid

C. Samenvatting

Tablis Wonen krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel C.1: Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden	7,1
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,0

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,2 In Sliedrecht heeft Tablis Wonen herstructurering van de Staatsliedenbuurt gerealiseerd en is de grootschalige aansluiting van het woningbezit op het Sliedrechtse warmtenet begonnen. Er is geïnvesteerd in de Staatsliedenbuurt in Sliedrecht en onderzoek verricht naar de mogelijkheden om ook in Molenlanden de aanwezigheid te vergroten. Daarnaast heeft Tablis Wonen gewerkt aan het verbeteren van de doorstroming. De corporatie werkt aan de opgave van herstructurering en beperkte uitbreiding van het woningbezit in Sliedrecht-Oost. In Molenlanden mag Tablis Wonen niet ontwikkelen omdat het een andere woningmarktregio is. De woningen worden goed beheerd en plannen voor renovatie met het oog op duurzaamheid worden ontwikkeld. Er zijn plannen gemaakt voor uitbreiding in de volgende visitatieperiode op basis van ontheffing.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,1 De belanghebbenden van Tablis Wonen hebben eveneens lof voor de herstructurerings- en verduurzamingsprestaties van Tablis Wonen. Zij zien bovendien een ontwikkeling naar een meer extern georiënteerde, samenwerkingsgerichte corporatie. De belanghebbenden zijn van mening dat de kwaliteit van samenwerking met Tablis Wonen goed is: zij vinden in de corporatie een degelijke en betrouwbare partner. Wel is het beeld dat met name operationele samenwerkingen snel van de grond komen en vrucht dragen, maar dat dit in mindere mate geldt voor strategische samenwerkingen. De zorg- en welzijnspartijen en onderhoudsbedrijven vragen om meer strategische samenwerking en toekomstverkenningen, en ook de gemeente Sliedrecht en SliM Wonen hebben behoefte aan een constructievere overlegstructuur.

Presteren naar Vermogen

7,0 Tablis Wonen heeft de vermogensinzet vanuit het beleidsplan doorvertaald naar meerjarenbegrotingen en jaarplannen. Het treasurybeleid is ruim voldoende ingericht en de beoogde investeringen worden goed met huurdersorganisatie SliM Wonen afgestemd. Er zijn de afgelopen jaren forse investeringen gedaan; de visitatiecommissie waardeert deze vanwege de wijze waarop de maatschappelijke belangen hebben meegewogen om twee grote projecten uit te voeren, waarbij verantwoord wordt ingeteerd op financiële reserves. Beide projecten zijn zeer toekomstvast en zullen tientallen jaren positief maatschappelijk rendement opleveren. Punt van aandacht blijven de bedrijfslasten en doelmatigheid van de bedrijfsvoering, samenhangend met het aantal woningen dat wordt beheerd.

Governance van maatschappelijk presteren

7,0 De prestatievorming en -sturing van Tablis Wonen voldoen aan het ijkpunt. Er zijn gedragen en overzichtelijke ondernemingsplannen gemaakt die vertaald zijn naar jaarplannen. Er wordt gerapporteerd in maand- en tertiaalrapportages, die nog kunnen

winnen in analytische diepgang. Tablis Wonen heeft een raad van commissarissen die maatschappelijk betrokken is en toeziet op de borging van de maatschappelijke doelen in het presteren. De RvC volgt de maatschappelijke prestaties nauwlettend en is actief en zichtbaar in het lokale netwerk van de corporatie. Tablis Wonen heeft samenwerkingen met diverse samenwerkingspartners, hoewel de visitatiecommissie het beeld van de belanghebbenden herkent, dat de corporatie nog zoekende is naar verdieping van de samenwerkingen. Tablis Wonen haalt tegelijkertijd wel veel input op waarmee zij zich kan verbeteren, zoals dialoogsessies met belanghebbenden, luisterpanels met de huurders en het KWH-klanttevredenheidsonderzoek.

D. Korte schets van de corporatie

De geschiedenis van Tablis Wonen gaat meer dan 100 jaar terug. In 1916 werd bij koninklijk besluit Volkshuisvesting Sliedrecht opgericht. Deze is opgegaan in Tablis Wonen.

Werkgebied

Tablis Wonen heeft een werkgebied in de gemeente Sliedrecht (actief) en gemeente Molenlanden (passief). Tot het werkgebied behoren de Sliedrecht, Oud-Alblas, Wijngaarden, Bleskensgraaf, Molenaarsgraaf, Brandwijk, Ottoland en Goudriaan. De gemeente Molenlanden valt officieel buiten de woningmarktregio van Tablis Wonen. De corporatie heeft echter wel ambities om haar voorraad in Molenlanden uit te breiden. Hiervoor zal een ontheffing aangevraagd moeten worden.

Woningbezit

Tablis Wonen heeft tegenwoordig een woningvoorraad van ongeveer 4.500 woningen. De onderverdeling van het bezit naar type woning is in onderstaande tabel gemaakt. Daarin valt met name een relatief groot aandeel etagebouw met lift en hoogbouw op.

Tabel D.1: Woningbezit

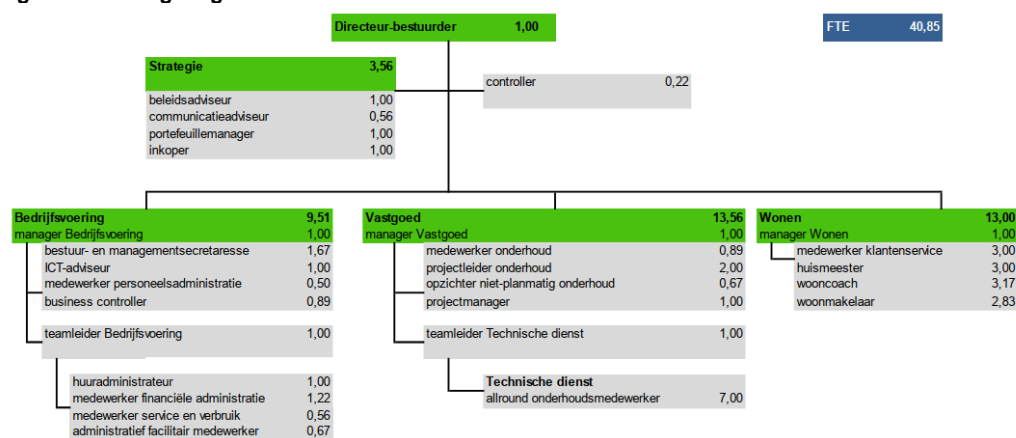
Type woningen	Tablis Wonen	Landelijk
Eengezinswoningen	38,8 %	40,8 %
Etagebouw zonder lift	22,0 %	27,1 %
Etagebouw met lift en hoogbouw	37,1 %	26,0 %
Onzelfstandige overige wooneenheden	2,1 %	6,1 %
Totaal	100,0%	100,0%

Bron: Aedes Datacentrum

Organisatiestructuur

Tablis Wonen heeft één directeur-bestuurder. Naast de controller bestaat de organisatie uit de afdelingen Strategie, Bedrijfsvoering, Vastgoed en Wonen (zie onderstaande organogram). Ultimo 2021 telde de organisatie 41,85 fte (47 medewerkers). Dat is een daling ten opzichte van 2017, toen er nog 50 fte in dienst waren. In 2017 is een reorganisatie doorgevoerd. In 2019, 2020 en 2021 is wel tijdelijk extern personeel ingehuurd voor de implementatie van een nieuw ERP-systeem.

Figuur D.1.1: Organogram van Tablis Wonen



Bron: Tablis Wonen (2021)

Het intern toezicht op de corporatie wordt uitgevoerd door de raad van commissarissen (RvC). De RvC van Tablis Wonen bestaat uit vijf leden.

Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van Tablis Wonen wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de gemeenten en de huurdersorganisaties waaronder SLiM Wonen.

1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 1.1: Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,4	7,3	7,0	7,1	7,3	7,2	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven						7,0	25%	

Thema 1: Beschikbaarheid en ontwikkeling woningvoorraad

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Duurzaamheid en kwaliteit

Thema 4: Huisvesting bijzondere doelgroepen en Sociaal Domein

Thema 5: Leefbaarheid

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Tablis Wonen heeft voor de periode 2017 tot en met 2021 prestatieafspraken opgesteld met gemeente Sliedrecht en gemeente Molenlanden. Op basis van de verschillende prestatieafspraken heeft de visitatiecommissie een indeling in vijf thema's gekozen waarin de prestatieafspraken van beide gemeenten te vatten zijn.

Prestatieafspraken in gemeente Sliedrecht

De prestatieafspraken bevatten vier thema's, die in de meest recente jaargang (2021) de volgende thema's en inhoud hadden:

I. Beschikbaarheid en ontwikkeling woningvoorraad

- Benutten van kansen voor nieuwbouw;
- Herstructurering en overname van bezit.

II. Duurzaamheid

- Maatregelen ter bevordering van de energietransitie;
- Het stimuleren van bewustwording;
- Het toewerken naar klimaatadaptatie.

III. Sociaal domein en leefbaarheid

- Huisvesting van statushouders;
- Huisvesting van kwetsbaren en andere bijzondere doelgroepen;
- Voorkomen van uitsluiting, schulden en overlast;
- Meer groen in de wijk en verhogen van de leefbaarheid.

IV. Betaalbaarheid

- Matigen van de stijging van de woonlasten.

Prestatieafspraken in gemeente Molenlanden

In de gemeente Molenlanden zijn collectieve prestatieafspraken samen met collega-corporaties Kleurrijk Wonen en Lek en Waard Wonen opgesteld. In de meest recente jaargang (2021) zijn de volgende thema's en inhoud benoemd:

I. Betaalbaarheid

- Huurbeleid en -verhoging conform het Sociaal Akkoord;
- Budgetcursus voor huurders en huurachterstanden tegengaan met het Sociaal Team;
- Benutting van de vrije toewijzingsruimte.

II. Beschikbaarheid

- Ten minste in stand houden van de sociale woningvoorraad.

III. Bijzondere doelgroepen

- Samenwerking met de gemeente (Molenlanden) in het kader van de Wmo;
- Samenwerking met de gemeente inzake het voorzien in adequate huisvesting voor bijzondere doelgroepen.

IV. Duurzaamheid en kwaliteit

- Inzet van wooncoaches;
- Realiseren van duurzaamheidsmaatregelen.

V. Leefbaarheid

- Deelname aan wijkschouwen;
- Voortzetting van buurtbemiddeling.

1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De prestatieafspraken zijn (op onderdelen) voldoende concreet en onderbouwd

De visitatiecommissie ziet dat de prestatieafspraken voldoende dekking bieden aan de opgaven in de gemeente Sliedrecht en Molenlanden. De thematiek van de prestatieafspraken is overwegend goed te herkennen vanuit de gemeentelijke woonvisies. Een uitzondering is het thema Wonen en zorg, dat wel in de woonvisie 2020-2024 van Molenlanden voorkomt maar niet concreet genoeg in de prestatieafspraken. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om hier op te letten bij het volgende bod op de prestatieafspraken.

De prestatieafspraken zijn voldoende wederkerig

Binnen ieder thema van de prestatieafspraken zijn bepalingen gewijd aan de inbreng van zowel de woningcorporaties als de gemeente. De gemeente Sliedrecht zorgt bijvoorbeeld voor

een gematigde grondprijzen om de nieuwbouw van sociale huurwoningen met een positief financieel saldo te kunnen realiseren en ondersteunt de totstandkoming van het warmtenet inclusief investeringen die behoren tot de wettelijke taak van de gemeente.

Ook in Molenlanden is er sprake van vastgelegde verantwoordelijkheden van zowel gemeente als corporaties. In het geval van Molenlanden is de visitatiecommissie van mening dat het aantal bepalingen zelfs enigszins evenwichtiger verdeeld zou kunnen worden: er zijn duidelijk meer verantwoordelijkheden van de gemeente Molenlanden vastgelegd dan van Tablis Wonen (en de andere corporaties).

De prestatieafspraken zijn actueel en komen succesvol tot stand

De prestatieafspraken in de gemeente Sliedrecht en Molenlanden worden jaarlijks vastgesteld en sluiten daardoor aan bij actuele ontwikkelingen op de lokale en regionale woningmarkt. In Sliedrecht is er sprake van langjarige prestatieafspraken die als kader dienen voor de jaarlijkse herijking. Dit zorgt voor een efficiënte totstandkoming van de prestatieafspraken.

Overige belanghebbenden zijn niet betrokken bij de prestatieafspraken

De visitatiecommissie ziet in het algemeen dat ook overige belanghebbenden, zoals zorg- en welzijnspartijen, in toenemende mate betrokken zijn bij de opgaven in het werkgebied van woningcorporaties. Dergelijke partijen kunnen bijdragen aan de prestatieafspraken door ook deel te nemen aan de jaarlijkse overleggen. In het werkgebied van Tablis Wonen zijn noch zorg- en welzijnspartijen, noch andere relevante partijen betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. De visitatiecommissie geeft ter overweging mee om de betrokkenheid van de maatschappelijke partners in Sliedrecht en Molenlanden bij de prestatieafspraken te onderzoeken.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van Tablis Wonen worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met gemeente Sliedrecht en gemeente Molenlanden.

Toelichting op de scoremethodiek

In de voorliggende paragraaf is per thema een beoordeling op één decimaal nauwkeurig weergegeven. De beoordelingen zijn gebaseerd op een gemiddelde van de cijfers die per opgave/prestatieafpraak en daarbij behorende prestatie zijn gegeven in de prestatietabel in bijlage 7. Daarnaast is in de prestatietabel in bijlage 7 voor verschillende opgaven/prestatieafspraken en prestaties een meer uitgebreide toelichting opgenomen dan in paragraaf 1.5.

De visitatiecommissie heeft per opgave/prestatieafpraak en de daarbij behorende prestatie in eerste instantie beoordeeld of de woningcorporatie heeft voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De woningcorporatie voldoet aan het ijkpunt als in belangrijke mate aan de prestatieafspraken is voldaan. De visitatiecommissie heeft vervolgens beoordeeld in hoeverre de woningcorporatie in positieve of in negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Indien de woningcorporatie aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 en bovendien in meerdere of mindere mate voldoet aan de criteria voor pluspunten, dan is de visitatiecommissie gekomen tot een hogere beoordeling dan een 6. De criteria voor pluspunten betreffen bijvoorbeeld het evenaren of overtreffen van de prestatieafspraken, het realiseren van een lagere prestatie in belang van maatschappelijke doelen en het actief handelen in belang van het realiseren van de prestatieafspraken.

Indien de woningcorporatie niet aantoonbaar heeft voldaan het ijkpunt voor een 6, dan heeft de visitatiecommissie de prestatie in principe met een onvoldoende beoordeeld. De mate van onvoldoende is bepaald aan de hand van de criteria voor minpunten. De criteria voor minpunten zijn het niet of onvoldoende voldoen aan de prestatieafspraken en het niet of onvoldoende actief handelen door de woningcorporatie om te voldoen aan de prestatieafspraken.

1.5.1 Thema 1: Beschikbaarheid en ontwikkeling woningvoorraad

7,4 De visitatiecommissie oordeelt dat Tablis Wonen ten aanzien van het thema Beschikbaarheid en ontwikkeling woningvoorraad ruim voldoende heeft gepresteerd. Er is geïnvesteerd in de Staatsliedenbuurt in Sliedrecht en onderzoek verricht naar de mogelijkheden om ook in Molenlanden de aanwezigheid te vergroten. Daarnaast heeft Tablis Wonen gewerkt aan het verbeteren van de doorstroming.

Tablis Wonen heeft met name in Sliedrecht gewerkt aan het herstructureren van de Staatsliedenbuurt. Daar zijn na sloop-nieuwbouw en renovatie van bestaande woningen in een periode van tweeëneenhalf jaar 232 woningen opgeleverd. Eind 2021 bedroeg de woningvoorraad in Sliedrecht zelfs meer dan hetgeen in de prestatieafspraken is nagekomen. Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend. Bovendien heeft Tablis Wonen niet alleen de mogelijkheid voor overname van 39 woningen van woningcorporatie Mooiland onderzocht (zoals in de prestatieafspraken is vastgelegd), maar ook daadwerkelijk de overname van 39 woningen in gang gezet. Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.

Figuur 1.1: Met de herstructurering van de Staatsliedenbuurt is de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd



Ook heeft Tablis Wonen gewerkt aan een doorstroomexperiment waarna steeds meer vrijgekomen woningen zonder inkomenseisen zijn gepubliceerd. Inmiddels heeft Tablis Wonen met twee andere regionale corporaties een gezamenlijke doorstroomregeling ontworpen. De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het feit dat Tablis Wonen niet alleen een verkenning heeft uitgevoerd, maar van het experiment vast beleid heeft gemaakt.

In Molenlanden wil Tablis Wonen een volwaardige partner zijn, maar aangezien het bezit in Molenlanden buiten de woningmarktregio van de corporatie gelegen is, moet Tablis Wonen hiervoor een ontheffingsaanvraag indienen bij het ministerie van BZK. De aanvraag is gedurende de visitatieperiode voorbereid en het ligt in de lijn der verwachting dat Tablis Wonen hiermee in de volgende visitatieperiode resultaat kan boeken.

Tablis Wonen heeft ten aanzien van de overige prestatievelden (betreffende benutting vrije toewijzingsruimte en verkoop) volledig voldaan aan de opgaven, waarvoor een pluspunt is toegekend.

1.5.2 Thema 2: Betaalbaarheid

7,3

De visitatiecommissie oordeelt dat Tablis Wonen ten aanzien van het thema Betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Het woningbestand van de corporatie kent een groot aandeel goedkope en betaalbare woningen; het streefhuurbeleid is daar ook op gericht. De jaarlijkse huurverhoging was gematigd en Tablis Wonen heeft zich bijzonder ingespannen om huurverlaging aan te bieden waar mogelijk.

De betaalbaarheid van de woningvoorraad van Tablis Wonen is ruim voldoende. Over de algehele linie ligt de huurprijs van het bezit precies op het Nederlandse gemiddelde, namelijk 561 euro per maand (cijfers over 2020). Noemenswaardig is dat Tablis Wonen het aantal en aandeel goedkope en betaalbare woningen tot de eerste aftoppingsgrens heeft vergroot richting het einde van de visitatieperiode.

De ontwikkeling van de huren is zeer redelijk geweest. Tablis Wonen heeft de inflatieontwikkeling gevolgd en in meerdere gevallen was de huurverhoging minder dan de inflatie. De commissie kent twee pluspunten toe, voor het feit dat Tablis Wonen volledig heeft voldaan aan de opgave van het beperken van de woonlastenstijging, en voor het feit dat de stijging in ver onder de maximale verhoging is gebleven zoals bepaald door de overheid. Tablis Wonen heeft ook huurprijsverlaging toegepast voor huurders met een huurprijs van ten minste 25 euro boven de streefhuur. Daarnaast is huurkorting altijd mogelijk bij mindervalidewoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen en toewijzingen met zorgindicatie. De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het aanbieden van huurkorting in de genoemde gevallen.

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat Tablis Wonen huurachterstanden meldt bij het Sociaal Team. Tablis Wonen ging nog een stap verder met extra inspanningen om huurachterstanden te voorkomen. Bijvoorbeeld met ketensamenwerking en inzet van wooncoaches. De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor de extra inspanningen van Tablis Wonen om huurachterstanden te voorkomen.

Ten aanzien van de overige prestatievelden heeft Tablis Wonen volledig voldaan aan de opgave, waarvoor een pluspunt is toegekend. Bij verduurzaming wordt bijvoorbeeld niet meer dan 50% van de besparing op de woonlasten doorberekend aan de huurder. Het is weliswaar zo dat de vergoeding voor de zonnepanelen met 2,35 euro per paneel per maand wat hoger ligt dan de 2 euro per paneel per maand die de meeste corporaties doorberekenen.

1.5.3 Thema 3: Duurzaamheid en kwaliteit

7,0

De visitatiecommissie oordeelt dat Tablis Wonen ten aanzien van het thema Duurzaamheid en kwaliteit ruim voldoende heeft gepresteerd. Er is weliswaar een achterstand als gekeken wordt naar de feitelijke energieprestatie van het bezit in totaliteit, maar de corporatie heeft gedurende de visitatieperiode met de realisatie van het warmtenet een belangrijke stap richting verduurzaming gezet.

Tablis Wonen heeft op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit een inhaalslag te maken. Waar de meeste corporaties op dit moment al een gemiddeld label B scoren op hun bezit, is dit bij Tablis Wonen gemiddeld label C. Dit heeft deels te maken met de wat hogere gemiddelde leeftijd van het bezit.

Tablis Wonen heeft echter wel forse stappen gezet richting verduurzaming gedurende (met name de tweede helft van) de visitatieperiode. Omdat er geen uitbreidingsopgave lag is de investeringskracht ingezet op een versnelling van de verduurzaming. Dit uit zich vooral in de aansluiting van een groot deel van de woningen in Sliedrecht op het warmtenet van energiebedrijf

HVC. Dit in het kader van het programma Sliedrecht-Oost Aardgasvrij. Hiervoor wordt voorlopig nog energie opgewekt in een tijdelijke warmtekrachtcentrale (zie foto), maar op termijn zullen de op het warmtenet aangesloten woningen van Tablis Wonen middels geothermie verwarmd worden. Tablis Wonen heeft de aansluiting op het warmtenet gecombineerd met isolatiemaatregelen in de woningen. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor de grote schaal waarop het woningbestand van Tablis Wonen op warmtenet wordt aangesloten.

Figuur 1.2: Een tijdelijke energiecentrale vormt nu de bron van het warmtenet waarop Tablis Wonen is aangesloten, voordat er op geothermie wordt overgeschakeld. Daarnaast zijn de aangesloten woningen extra geïsoleerd, zoals rechts op de foto.



Een andere innovatie van Tablis Wonen betreft het digitale slot dat samen met Platform VVE'en Alblasterwaard en de zorginstellingen Waardeburgh, Rivas en de Lelie Zorggroep is geplaatst in 50 woongebouwen (huur en koop). Het betreft een veilig en collectief systeem dat door een App op de smartphone de centrale toegangsdeur opent voor de ambulante zorgmedewerkers. Het betreft een innovatieve oplossing die samenwerking tussen de partijen vergemakkelijkt. De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor de grootschalige toepasbaarheid van het digitale slot.

Ten aanzien van de meeste overige prestatievelden (planmatig onderhoud, inzet energiecoaches, waterbergingsmaatregelen) heeft Tablis Wonen volledig voldaan aan de opgave, waarvoor een pluspunt is toegekend.

1.5.4 Thema 4: Huisvesting bijzondere doelgroepen en Sociaal Domein

7,1

De visitatiecommissie oordeelt dat Tablis Wonen ten aanzien van het thema Huisvesting bijzondere doelgroepen en Sociaal Domein ruim voldoende heeft gepresteerd. De corporatie draagt bij aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en zet zich in om schuldenproblematiek en uitsluiting te voorkomen.

Tablis Wonen heeft gedurende de visitatieperiode bijgedragen aan de huisvesting van verschillende bijzondere doelgroepen in Sliedrecht en Molenlanden. Dat zijn in de eerste plaats personen met een zorgvraag. Van alle gemeenten in de Drechtsteden heeft Sliedrecht (naar rato) het grootste aantal zorgbehoevenden per 1.000 inwoners, en Tablis Wonen huisvest daar een groot deel van; al dan niet via verhuurd zorgvastgoed. Tablis Wonen en de gemeente Sliedrecht zijn overeengekomen dat dit aantal in principe niet wordt uitgebreid vanuit het oogpunt van de maximale draagkracht in de gemeente. De gemeente is van mening dat de maximale draagkracht reeds bereikt is. Er is een pluspunt toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave ten aanzien van zorgbehoevenden en levensloopbestendigheid.

Daarnaast zijn in de visitatieperiode 147 statushouders gehuisvest. In 2018 was nog sprake van een flinke voorsprong op de taakstelling in Sliedrecht. De voorsprong is eind 2021 echter wel teruggelopen naar 1. In Molenlanden heeft Tablis Wonen juist meer statushouders gehuisvest dan

naar rato verwacht mocht worden van de corporatie. Voor de prestatie in Molenlanden heeft de visitatiecommissie twee pluspunten toegekend, één voor het volledig voldoen aan de opgave en één voor het feit dat Tablis Wonen een meer dan evenredig deel van de taakstelling voor haar rekening heeft genomen.

Tot slot heeft Tablis Wonen bijgedragen aan het sociaal domein in Sliedrecht en Molenlanden door met gemeentelijke en maatschappelijke partijen samen aan preventie van schulden en huissuitzettingen gewerkt. Voor het volledig voldoen aan deze opgave is een pluspunt toegekend.

1.5.5 Thema 5: Leefbaarheid

7,3

De visitatiecommissie oordeelt dat Tablis Wonen ten aanzien van het thema Leefbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De corporatie werkt samen met het Sociaal Team en zorg- en welzijnsinstellingen, organiseert wijkshouwen en zet wooncoaches in om de leefbaarheid te vergroten in Sliedrecht en Molenlanden.

Tablis Wonen zet zich in zowel Sliedrecht als Molenlanden in voor de leefbaarheid. Gezien de relatieve omvang van de sociaalmaatschappelijke problematiek in Sliedrecht ten opzichte van Molenlanden concentreert zich hier ook de aandacht van de corporatie. Er wordt met het Sociaal Team Sliedrecht samengewerkt om gevallen van overlast en woonfraude op te lossen. Hiervoor spannen de wooncoaches en wijkbeheerders van de corporatie zich in. Voor het volledig voldoen aan de opgaven is een pluspunt toegekend.

Tevens moeten de wijkshouwen genoemd worden. Deze zijn door Tablis Wonen tenminste twee maal per jaar georganiseerd in zowel Sliedrecht als Molenlanden en vinden plaats in samenwerking met huurdersorganisatie SLiM Wonen. Op basis van de wijkshouwen zijn verschillende acties ondernomen, zoals vergroening (actie Steenbreek en aanleg extra groenvoorziening) en aanbrenge van cameratoezicht. Ook faciliteert Tablis Wonen in wensen van de huurder, zoals gemeenschappelijke ruimten en sociale activiteiten. De visitatiecommissie heeft in de volgende gevallen twee pluspunten toegekend:

- Cameratoezicht: voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het plaatsen van camera's in fors meer complexen dan overeengekomen in de prestatieafspraken;
- Combinatie van vergroening met geplande duurzaamheidsmaatregelen: voor het volledig voldoen aan de opgave en voor de grote omvang waarop Tablis de opgave heeft ingevuld;
- Verenigingsleven en welzijnsactiviteiten: voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het feit dat Tablis Wonen meer aan leefbaarheid heeft bijgedragen dan alleen dat wat gericht is op de eigen huurder.

1.6 Beschrijving van de ambities

Tablis Wonen heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in twee ondernemingsplannen. In 2019 werd het meest recente ondernemingsplan gepubliceerd.

Beleidsplan 2016 – 2019: Goed wonen = samen doen!

Het beleidsplan in de eerste helft van de visitatieperiode is nog opgesteld in anticipatie van de Woningwet van 2015. De geest van het beleidsplan is er daarom een van focus op de kerntaak en het zo efficiënt mogelijk uitvoeren van die kerntaak. De kernwaarden die in het beleidsplan zijn geformuleerd (namelijk Klantgericht, Kostenbewust, Samenwerkend, Professioneel en Resultaatgericht) zijn relatief generiek en getuigen minder van een maatschappelijke focus. De ambities zijn helder en SMART uitgewerkt .

Beleidsplan 2020 – 2023: geWOON: plezierig wonen in een goed thuis

Het beleidsplan dat in de tweede helft van de visitatieperiode van kracht was, formuleert de volgende missie: *“Tablis Wonen verhuurt, nu en in de toekomst, een goede woning in een plezierige woonomgeving aan iedereen met een laag of middeninkomen in Sliedrecht en Molenlanden”*. Daartoe benoemt Tablis Wonen de volgende beleidsthema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, leefbaarheid, organisatie en financiële voorwaarden.

Er zijn speerpunten benoemd waarvan de eerste een verbetering van de leefbaarheid is, gevolgd door verduurzaming. Tablis Wonen wil de huurderstevredenheid vergroten, waarvan 'voordeurtrots' blijk moet geven. Plezier, helder en betrokken zijn de nieuwe kernwaarden geworden van waaruit de corporatie wil opereren. Ook het tweede beleidsplan valt in positieve zin op, wat betreft SMART-formulering van de doelstellingen.

1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreide uitwerking van de ambities en de regelmatige actualisatie ervan.

De beleidsplannen van Tablis Wonen zijn helder geformuleerd, met daarin volgens de visitatiecommissie de juiste thema's voor het werkgebied van de corporatie. De thema's zijn uitgewerkt in SMART geformuleerde doelen die in Sliedrecht van ruim voldoende ambitieniveau getuigen. Tablis Wonen wil in Sliedrecht uitbreiden met ruim 400 woningen richting 2030.

De visitatiecommissie constateert een geplande afname van het bezit in Molenlanden met circa 15 woningen tot aan 2030 volgens het vigerende beleidsplan. Het position paper van de directeur-bestuurder spreekt van mogelijke uitbreiding op voorwaarde van het verkrijgen van de ontheffing om in Molenlanden – wat officieel buiten de woningmarktregio van Tablis Wonen is gelegen – te mogen investeren.

De ambities van Tablis Wonen passen over het algemeen wel degelijk goed bij de opgaven in het werkgebied. Ze zijn tot stand gekomen met gebruik van vigerende beleidsdocumenten (onder andere de gemeentelijke woonvisies, de strategische agenda sociaal domein van Sliedrecht en kadernota van de gemeenteraad) en na gedegen onderzoek, bijvoorbeeld woningmarktonderzoek in opdracht van onafhankelijke adviesbureaus en stakeholderbijeenkomsten waar de belanghouders inbreng hebben gehad in de ambities en plannen van de corporatie.

Bovendien heeft Tablis Wonen solide doorvertalingen gemaakt van het beleidsplan naar een gedetailleerde portefeuillestrategie en wijkontwikkelingsplannen, zoals die voor de Staatsliedenbuurt.

De visitatiecommissie vindt het tevens positief dat er voor actualisatie van de ambities wordt gezorgd door Tablis Wonen. Niet alleen maakt de corporatie jaarplannen in aanvulling op het beleidsplan, ook is de portefeuillestrategie gedurende de visitatieperiode twee maal herzien. Dit draagt bij aan de match met de opgaven in het werkgebied.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van Tablis Wonen wordt beoordeeld is 'Presteren volgens Belanghebbenden'. In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden geven de belanghebbenden een oordeel over de mate waarin zij tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Tablis Wonen, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Daarnaast geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel de verwachtingen te overtreffen. Als laatste geven de gemeente(n) en de huurders hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

In het hoofdstuk 'Presteren volgens Belanghebbenden' wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling door de belanghebbenden.

2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten in het werkgebied zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De visitatiecommissie heeft met (een delegatie van) de huurdersvereniging SLiM Wonen en de gemeenten Sliedrecht en Molenlanden (bestuurlijk en ambtelijk) gesproken.

Daarnaast is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. De visitatiecommissies heeft gesproken met het Sociaal Team Sliedrecht, enkele zorgorganisaties, onderhoudsbedrijven en energiebedrijf HVC in het kader van de aanleg van het warmtenet.

In bijlage 3 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

2.3 Beoordeling door belanghebbenden

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd om hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen huurders, gemeente(n) en overige belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente(n) (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren volgens Belanghebbenden' weer. In de volgende paragrafen wordt namens de belanghebbenden een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 2.1: Presteren volgens Belanghebbenden

Thema	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Thema 1: Beschikbaarheid en ontwikkeling woningvoorraad	5,0	7,3	7,3	6,5
Thema 2: Betaalbaarheid	7,5	7,0	7,8	7,4
Thema 3: Duurzaamheid en kwaliteit	7,0	8,2	8,0	7,7
Thema 4: Huisvesting bijzondere doelgroepen en Sociaal Domein	7,0	7,5	7,0	7,2
Thema 5: Leefbaarheid	7,0	7,2	6,5	6,9
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	6,5	6,9	7,4	6,9
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Involed op beleid	6,5	6,8	8,0	7,1
Gemiddeld				7,1

2.3.1 Thema 1: Beschikbaarheid en ontwikkeling woningvoorraad

6,5

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Tablis Wonen ten aanzien van het thema 'Beschikbaarheid en ontwikkeling woningvoorraad' met een ruim voldoende.

Huurders

Tablis Wonen kan naar mening van huurdersorganisatie SLiM Wonen relatief weinig verwachtingen waarmaken op het gebied van ontwikkeling van de woningvoorraad. De corporatie is bijvoorbeeld gebonden aan de norm van maximaal 30% sociale huur in de gemeente Sliedrecht. SLiM Wonen vindt het weliswaar positief dat Tablis Wonen in Molenlanden plannen heeft voor de bouw van circa 90 nieuwe sociale huurwoningen in het plan Oud-Alblas Zuid.

Gemeenten

De gemeente Sliedrecht is zeer tevreden over de herstructurering van de Staatsliedenbuurt. De kwaliteit van de woningvoorraad is daar fors vooruitgegaan en er is meer diversiteit van woningen ontstaan. De gemeente werkt met Tablis Wonen aan de herstructurering van de woningvoorraad in de kern Sliedrecht. Na een wat stroef begin verloopt de samenwerking nu voortvarend. De gemeente verzoekt Tablis Wonen ook actieve ondersteuning te geven aan de nieuwe ontwikkellocatie over het spoor. De gemeente wil daar nieuwe woningen realiseren, waaronder een (substantieel) aandeel sociale woningen. Tablis Wonen zal de mogelijke ontwikkeling wel ondersteunen, maar in deze fase niet als onderdeel van de lopende herstructurering van de voorraad. Gemeente en Tablis Wonen hebben hierover inmiddels afspraken gemaakt. De gemeente Molenlanden zou graag zien dat ook in Molenlanden naar meer diversiteit wordt gestreefd: men roept Tablis Wonen op om in de toekomst de grondgebonden eengezinswoning wat meer te laten voor wat het is, en te zorgen voor meer 'verkleuring'. Hiermee doelt de gemeente op meer diversiteit in woningtypen binnen het woningbezit.

Er is bij de gemeente Molenlanden behoefte aan een portefeuillestrategie van Tablis waarin een uitwerking per kern wordt gemaakt. Daarin hoopt de gemeente Molenlanden op een groter aantal nieuwbouwwoningen dan Tablis Wonen momenteel voor ogen lijkt te hebben. De gemeente Molenlanden valt officieel buiten de woningmarktregio van Tablis Wonen. De corporatie heeft echter wel ambities om haar voorraad in Molenlanden uit te breiden. Hiervoor zal een ontheffing aangevraagd moeten worden.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden wijzen met name op de noodzaak om meer te verkleuren binnen de wijken. Dit heeft betrekking op de woningvoorraad naar prijssegment en doelgroep. In Sliedrecht-Oost is het percentage sociale huur relatief hoog; dit vraagt om meer spreiding over de gemeente. Tevens constateren de zorg- en welzijnspartijen dat er sprake is van een ruimtelijke concentratie van kwetsbaren en zorgbehoevenden, ook deze bijzondere doelgroepen verdienen volgens de zorg- en welzijnspartijen meer spreiding over Sliedrecht, geplaatst tussen andere typen woningen. Bovendien wordt gewezen op de geringe doorstroming van senioren op de woningmarkt in Sliedrecht. Er is volgens de overige belanghebbenden een groot tekort aan seniorenwoningen en aanleunwoningen en hierdoor een lange wachtlijst.

2.3.2 Thema 2: Betaalbaarheid

7,4

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Tablis Wonen ten aanzien van het thema 'Betaalbaarheid' met een ruim voldoende.

Huurders

De huurders zijn van mening dat de jaarlijkse huurverhoging gematigd is. Slechts één keer heeft de huurdersvertegenwoordiging tegen het huurverhogingsvoorstel gestemd. Ook wordt er zeer humaan omgegaan met huurachterstanden.

Gemeenten

De gemeenten zijn tevreden over de betaalbaarheid van de voorraad van Tablis Wonen. Gemeente Sliedrecht heeft echter het gevoel dat er relatief veel sprake is van toewijzingen aan lage inkomensgroepen vanuit andere gemeenten in de regio. Tablis Wonen kan daar als sociale huisvesting weinig aan veranderen en de gemeente realiseert zich dat. De gemeente wil echter voorkomen dat Sliedrecht het 'afvoerputje' van de regio wordt en wenst om die reden vooral nieuwbouw van wat meer duurdere woningen binnen de sociale voorraad en wat hogere inkomens in de instroom. Een deel van deze 'DAEB'- en middenhuurwoningen krijgt wat de gemeente betreft een plaats in de prestatieafspraken.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn tevreden over de betaalbaarheid van de huren. De huurstijging is gematigd, ook na renovatie. Als enige aandachtspunt wordt gewezen op de behandeling van betalingsachterstanden, waarbij nog te rigide wordt gekeken naar de openstaande huursom.

2.3.3 Thema 3: Duurzaamheid en kwaliteit

7,7

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Tablis Wonen ten aanzien van het thema 'Duurzaamheid en kwaliteit' met een ruim voldoende.

Huurders

De huurders zijn van mening dat recente renovaties in Sliedrecht in de praktijk soms kinderziektes hebben. Zo zijn er incidenten met lekkages tijdens dakisolaties. In de tweede bouwstroom zijn wel positieve reacties waargenomen. Er zijn zorgen uitgesproken over de financiële kant van de verduurzamingsmaatregelen. Tablis Wonen heeft de belofte gedaan dat de woonlasten omlaag zouden gaan, maar de (energie)prijs stijgt. Over de verduurzamingsopgave in Sliedrecht geeft SLiM Wonen aan dat de uitrol van de zonnepanelen sneller zou mogen gaan.

Gemeenten

Volgens de gemeenten presteert Tablis Wonen ruim voldoende ten aanzien van duurzaamheid en kwaliteit. Beide gemeenten leggen weliswaar accentverschillen in hun beoordeling. De gemeente Sliedrecht prijst met name de aansluiting van een groot deel van de woningen op het warmtenet van HVC. Tegelijkertijd zijn er zorgen over de woningen die niet aangesloten kunnen worden – of deze wel voldoende verduurzaamd zullen worden door Tablis Wonen. Het onderliggende vraagstuk is de energiearmoede en de betaalbaarheid van woningen met een laag energielabel. Deze problematiek is onderdeel van de herstructurering in Sliedrecht-oost. De gemeente Molenlanden is meer gericht op de woningkwaliteit en constateert dat Tablis Wonen een relatief gedateerde woningvoorraad heeft. Hier ziet de gemeente een grote opgave voor de corporatie. Men betreurt het feit dat de woningen in de kern Bleskensgraaf niet in aanmerking komen voor sloop-nieuwbouw.

Overige belanghebbenden

De kwaliteit van het bezit wordt door de onderhoudsbedrijven in vergelijking tot andere corporaties in de regio als 'bovengemiddeld' bestempeld. Wel zijn er zorgen bij de overige belanghebbenden over de levensloopbestendigheid van de woningen en specifiek ook over de kwaliteit van het bezit in Molenlanden: dit deel van het bezit is relatief verouderd en verdient ten aanzien van basiskwaliteit en duurzaamheid een inhaalslaag. De overige belanghebbenden waarderen de recente grote projecten van Tablis Wonen in de Staatsliedenbuurt en de 10-hoog-flats. Men vindt het positief dat de bewoners vervangende huisvesting hebben gekregen in de gevallen waar de geluidsoverlast van de werkzaamheden onacceptabel was.

2.3.4 *Thema 4: Huisvesting bijzondere doelgroepen en Sociaal Domein*

7,2

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Tablis Wonen ten aanzien van het thema 'Huisvesting bijzondere doelgroepen en Sociaal Domein' met een ruim voldoende.

Huurders

Tablis Wonen heeft volgens de huurders (binnen het perspectief van een landelijk tekort) voldoende aanbod van ouderenwoningen en er zijn mogelijkheden voor aanpassingen aan de woning ten behoeve van de levensloopbestendigheid. Er wordt veel woonruimte met voorzieningen voor zorgbehoevenden geboden.

Gemeenten

De gemeente Sliedrecht geeft aan dat Sliedrecht al relatief veel kwetsbare en zorgbehoevende inwoners kent; extra huisvesting van deze doelgroepen is dus niet aan de orde volgens de gemeente. Tablis Wonen ziet nu geen reden om de huisvesting voor kwetsbare doelgroepen uit te breiden; naar tevredenheid van de gemeente. Zowel de gemeente Sliedrecht als Molenlanden merken op dat er nog een opgave ligt voor Tablis Wonen om bij te dragen aan een geschikte woonomgeving voor ouderen: met nabijheid van relevante voorzieningen en aangepaste woningen. Ten aanzien van huisvesting van statushouders merken de gemeenten op dat Tablis Wonen meer heeft bijgedragen dan (naar rato) van de corporatie verwacht mocht worden, wat men positief noemt.

Overige belanghebbenden

Tablis heeft steeds beter door hoe wonen en zorg en het sociaal domein werken. Het is echter nog zoeken naar integrale samenwerking met de zorg- en welzijnspartijen. Zij hebben weliswaar goede hoop dat dit gaat toenemen.

2.3.5 Thema 5: Leefbaarheid

6,9

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Tablis Wonen ten aanzien van het thema 'Leefbaarheid' met een ruim voldoende.

Huurders

De huurders zijn tevreden over de bijdrage van Tablis Wonen aan de leefbaarheid. De huismeesters houden de leefbaarheid goed in de gaten. Zij onderhouden ook contacten met de politie. Verder noemen de huurders Actie Steenbreek en de sociale moestuin in de nabijheid van de Havikstraat, die is gerealiseerd in samenwerking met het Bonkelaarhuis. Vrijwilligers verbouwen er groente en fruit. Dit wordt verkocht aan inwoners. Men kan er gratis koffiedrinken en sociale contacten hebben. SLiM Wonen benadrukt weliswaar dat de activiteiten door corona stilgelegd hebben.

Gemeenten

De gemeente Molenlanden waardeert de inzet van Tablis Wonen voor de leefbaarheid, bijvoorbeeld in het organiseren van wijkscouwen en in het zorgvuldig herplaatsen van overlast veroorzakende huurders. Wel ervaart men dat Tablis Wonen wat minder ambitieus is ten aanzien van de leefbaarheid vergeleken met de andere corporatie in Molenlanden, die bijvoorbeeld ook een burendag organiseert waar de bewoner zelf geprikkeld wordt om de buitenruimte er mooi uit te laten zien. Tablis Wonen organiseert weliswaar zo'n burendag voor bewoners waar een renovatieproject is afgerond, maar in Molenland is dat niet aan de orde geweest. De inzet ten aanzien van leefbaarheid ook geconstateerd door de gemeente Sliedrecht. Er wordt veel gedaan in de gebruikelijke richting (sociaal beheerder, afvalbak neerzetten, en dergelijke). De gemeente en Tablis Wonen besteden samen aandacht aan de veiligheid en leefbaarheid in diverse kwetsbare wooncomplexen. De laatste 12 maanden is er verbetering op dit punt zichtbaar.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden hebben het gevoel dat Tablis Wonen zich in voorbije visitatieperiodes meer inspande voor de leefbaarheid dan in de huidige visitatieperiode. Zij geven echter aan dat de ingeperkte mogelijkheden voor corporaties hiermee te maken hebben en dat Tablis Wonen alsnog collectieve ruimtes in de zorgcomplexen faciliteert en heeft bijgedragen aan de sociale moestuin bij de Havikstraat, waarnaar ook door de huurdersorganisatie werd verwezen.

2.3.6 Relatie en communicatie

6,9

De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie met Tablis Wonen met een ruim voldoende.

Huurders

Volgens SLiM Wonen investeert Tablis Wonen goed in de relatie met de huurdersorganisatie, maar kan meer betekenen in de relatie met de huurder. De huismeesters doen goede pogingen om de relatie te verbeteren, maar er worden volgens de huurders ook veel beloftes gedaan die niet waargemaakt worden, zoals snelle implementatie van maatregelen tijdens renovaties. Er is meer dan eens aandacht nodig om zaken adequaat op te lossen, tussentijdse en tijdige terugkoppeling hierover kan beter.

Gemeenten

Beide gemeenten hebben een uiteenlopende beoordeling van de relatie gegeven. Waar de gemeente Molenlanden tevreden is over de relatie en communicatie – men geeft alleen aan dat de zichtbaarheid van de directeur-bestuurder gering is, en men vooral contact heeft op ambtelijk

niveau – ziet de gemeente Sliedrecht ruimte voor verdere verbetering in de relatie met Tablis Wonen. Gemeente Sliedrecht wil vooruitblikken naar 2030, en heeft daarin naar eigen zeggen in Tablis Wonen een partner getroffen, die zoekt naar de juiste verbinding. De gemeente wil daar ook zelf actief aan bijdragen. Na een verhelderende 'heidag' onder leiding van een externe begeleider, zijn de laatste maanden positieve stappen gezet in de samenwerking, specifiek voor het programma ruimtelijke vernieuwing. Tablis Wonen is volgens de gemeente Sliedrecht een betrouwbare partner. Het interpersoonlijke contact is ook goed. Op concrete casussen verloopt de samenwerking goed, maar op het visie/strategieniveau ligt er nog een opgave. De gemeente adviseert Tablis Wonen om ook samenwerking te zoeken met andere partijen en desnoods expertise in te huren. Ook hier merkt de gemeente de laatste maanden een positieve wending.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden met de relatie en communicatie met Tablis Wonen. Zij hebben het gevoel dat de samenwerking intensiever is geworden in vergelijking met de vorige visitatieperiode. Dit geldt alleen niet voor de onderhoudsbedrijven (RGS-partners): zij hebben het gevoel dat de samenwerking sinds het afnemen van de coronacrisis niet op het oude niveau is gekomen. In het algemeen geven de overige belanghebbenden aan dat zij met name in situaties waar concrete acties en resultaten mogelijk zijn een hechte partner in Tablis Wonen vinden, maar dat zij in andere gevallen zoals strategische verkenningen een meer afwachtende corporatie zien en intensievere samenwerking verlangen.

2.3.7 *Invloed op beleid*

7,1

De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van Tablis Wonen met een ruim voldoende.

Huurders

Alles is bespreekbaar bij Tablis Wonen. SLiM Wonen heeft het gevoel dat Tablis Wonen naar vermogen dingen wil oplossen en inspraak wil geven (binnen de grenzen van wat redelijk is). De huurdersorganisatie geeft aan dat ze hier vasthoudend en kritisch in moeten blijven naar Tablis Wonen toe om voortgang te behouden en communicatie open te houden.

Gemeenten

Zowel de gemeente Sliedrecht en Molenlanden zijn van mening dat Tablis Wonen hen ruimte geeft om mee te denken. Het verschil tussen beide gemeenten is dat er in het geval van Molenlanden voorbeelden zijn genoemd op strategisch niveau (inzet van de vrije toewijzingsruimte voor middeninkomens en urgente gevallen; meedenken met het ondernemingsplan) terwijl gemeente Sliedrecht aangeeft dat zij vooral invloed ervaart op casusniveau, bijvoorbeeld tussenkomst in situaties waar Tablis Wonen tot huisuitzetting wil overgaan. Bij de voorbereiding van nieuwe prestatieafspraken voor 2023-2024 ziet de gemeente Sliedrecht een positieve ontwikkeling, o.a. op het gebied van leefbaarheid.

Overige belanghebbenden

De zorg- en welzijnsorganisaties zijn alleen projectmatig betrokken en hebben geen strategische en meer structurele samenwerking. Dit is vanuit deze partners wel gewenst en zij staan open voor verdere kennismaking. Het is wel zo dat alle van de gesproken overige belanghebbenden positief zijn over de open houding van Tablis Wonen en de drive om de visies en ideeën van de overige belanghebbenden te vergaren. Met name de ervaring van energiebedrijf HVC is hierin een voorbeeld: deze zag Tablis Wonen veranderen van sceptisch over warmtenetten naar geïnteresseerd in de mogelijkheden en bereid tot implementatie.

2.4 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven.

2.4.1 Goede punten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'goede punten' mee:

- De herstructurering van de Staatsliedenbuurt is een schoolvoorbeeld van vernieuwing van een wijk.
- Grote waardering voor het doorbreken van de patstelling bij de besluitvorming over het warmtenet door afname te garanderen.

2.4.2 Leer- en verbeterpunten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'leer- en verbeterpunten' mee, waarmee zij aangeven op welke wijze de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

- Zoek ook ketensamenwerking voor nieuwbouwprojecten: het is zonde dat nieuwbouw elke keer opnieuw aanbesteed moet worden.
- Vervul nadrukkelijker een rol in het tijdig informeren van bewoners en het bieden van een luisterend oor bij onderhouds- en verduurzamingsprojecten. De indruk bestaat dat Tablis Wonen hiervoor met name vertrouwt op de onderhouds- en aannemersbedrijven die zij inschakelt en HVC.
- Het is wenselijk om opvanglocaties voor bijzondere doelgroepen te hebben op plekken waar andere mensen er geen aanstoot aan geven. Zorg dus voor meer spreiding over het werkgebied.
- Wees flexibeler. Tablis Wonen wilde bijvoorbeeld de post aan huurders niet veranderen om die aantrekkelijker te maken om te openen. Dit kan juist betalingsachterstanden voorkomen.
- Ga een verder relatie en samenwerking aan met zorg- en welzijnspartners. De inwoners van Sliedrecht worden geacht langer thuis te blijven wonen en samen met genoemde partijen is hier voor de kwetsbare bewoners meer te bereiken.

2.4.3 Boodschap of advies

De belanghebbenden geven Tablis Wonen de volgende 'boodschappen' mee.

- Investeer in de organisatie en zorg dat het verloop vermindert. De verschillen tussen de medewerkers zijn groot.
- Voor de toekomst is meer strategische denkkraft en daadkracht nodig. Een trekkersrol wordt zeer gewaardeerd.
- Heb meer oog en oor voor de sociale kant van de veelal technische projecten en processen, eventueel samen met andere partijen die meer relationeel werken.
- Trek samen met de gemeente Molenlanden op voor de sociale opgave en behoud de directe lijnen.

2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De visitatiecommissie heeft de huurders en de gemeenten, aan de hand van een aantal open vragen, gevraagd om hun mening te geven over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om te komen tot prestatieafspraken in de lokale driehoek.

Proces tot het komen van de prestatieafspraken

In Molenlanden is de gemeente tevreden over het proces om tot prestatieafspraken te komen. Men noemt het format (serious game van Platform31) positief en roemt de inbreng van Tablis Wonen, namelijk het leveren van een notulist en ook het monitoren van de prestatieafspraken.

Die tevredenheid geldt eveneens voor de gemeente Sliedrecht en de huurdersorganisatie SLiM Wonen. De gemeente Sliedrecht ziet de woningcorporatie als een belangrijke partner op het gebied van woonbeleid, al is er altijd ruimte voor verbetering, o.a. op het ambitieniveau. De gemeente vindt dat het ambitieniveau van Tablis Wonen voor verbetering vatbaar is: er is beperkt sprake van eigen initiatief op strategisch niveau. De totstandkoming van de lopende prestatieafspraken en de recente inbreng binnen het programma ruimtelijke vernieuwing scheppen bij de gemeente de verwachting dat Tablis Wonen een inhaalslag aan het maken is.

Ook de huurdersvertegenwoordiging is van mening dat er verbetering mogelijk is in het proces – er bestaat het gevoel dat SLiM Wonen niet altijd serieus genomen wordt door de gemeente. Af en toe wordt SLiM Wonen namelijk niet uitgenodigd bij overleg tussen Tablis Wonen en de gemeente Sliedrecht. Tablis Wonen koppelt in dergelijke gevallen wel terug over de uitkomsten van de gesprekken.

Kwaliteit van de prestatieafspraken

Ondanks kritische reflecties op het proces van de prestatieafspraken heerst er wel overwegend tevredenheid over de kwaliteit van de afspraken. De huurdersvertegenwoordiging en gemeente Molenlanden zijn van mening dat alle onderwerpen goed in de prestatieafspraken zijn verwerkt. Alleen de gemeente Sliedrecht zou een groter ambitieniveau van Tablis Wonen willen zien. Gemeente Sliedrecht geeft aan dat de afspraken niet SMART genoeg zijn en dat daardoor vervolgens op complexniveau discussie over de uitvoering van de afspraken ontstaat.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Het derde perspectief van waaruit het presteren van Tablis Wonen wordt beoordeeld is 'Presteren naar Vermogen'. De visitatiecommissie beoordeelt de 'vermogensinzet', dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder het voortbestaan op het spel te zetten.

3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Vermogen' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 3.1: Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 3: Presteren naar Vermogen			
Vermogensinzet	7,0	100%	7,0

3.3 Vermogensinzet

7,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop de maatschappelijke belangen hebben meegewogen om twee grote projecten uit te voeren, waarbij verantwoord wordt ingeteerd op financiële reserves. Beide projecten zijn zeer toekomstvast en zullen tientallen jaren positief maatschappelijk rendement opleveren. Punt van aandacht blijven de bedrijfslasten, die relatief kunnen dalen als de woningvoorraad groter wordt.

Tablis Wonen werkt met een integraal jaarplan

De begroting en meerjarenbegroting zijn in een integraal jaarplan opgenomen. Dit jaarplan is gebaseerd op het meerjarige beleidsplan en acties die voortkomen uit het beoordelingskader van Aw en WSW. Dit jaarplan is opgesteld op het niveau van de corporatie. Het gaat hierbij vooral om het zogenaamde 'wat'. In de jaarplannen van de eigen afdelingen wordt een verdere vertaling naar het 'hoe' en de benodigde capaciteit gemaakt.

De visitatiecommissie constateert dat de opzet van de jaarplan in de loop van de visitatieperiode is aangepast. Vanaf het jaarplan 2020 wordt begonnen met de jaardoelen die voor een zevental thema's zijn geformuleerd. In eerdere jaren werd meer uitgegaan van de activiteiten. Een voordeel van de nieuwe aanpak is dat niet het middel maar het doel centraal staat. Zo kunnen ook andere werkwijzen worden ingezet om het doel te halen.

Bij het opstellen van de (meerjaren-)begroting gaat Tablis Wonen uit een begrotingskader. Slim Wonen heeft op 10 juli 2021 positief advies gegeven. De visitatiecommissie waardeert het positief dat de huurdersvertegenwoordiging aan de voorkant goed wordt meegenomen bij de meerjarenbegroting. Het is technische materie en door er gezamenlijk het gesprek over te voeren, kunnen afwegingen beter worden begrepen en gemotiveerd. In het jaarplan worden scenario's gebruikt om te toetsen hoe robuust de basisbegroting is. In de managementletter van de accountant krijgt Tablis Wonen een compliment voor de toegankelijke wijze van rapporteren. In de begroting zijn scenario-analyses opgenomen ten aanzien van toekomstige (nadelige) onzekerheden, waaronder rente- en onderhoudsontwikkelingen. Tevens is de impact van deze scenario's vertaald richting de belangrijkste ratio's (ICR, solvabiliteit e.d.). Door deze analyses in de begroting op te nemen is het voor stakeholders inzichtelijk in hoeverre Tablis Wonen flexibel is om activiteiten en plannen in overeenstemming met het beleidsplan te realiseren.

Afweging grote projecten en beheersing risico's

Tablis Wonen wil in control zijn en past effectief risicomanagement toe. Risicomanagement wordt op basis van het '3 Lines model' geïntegreerd in de bedrijfsvoering. Hiermee wordt bedoeld: 1e lijn zelfcontrole, 2e lijn door businesscontroller, 3e lijn concerncontroller.

Risicobeheersing en risicobewustzijn zijn onderdeel van de Plan Do Check Act-cyclus (PDCA) en omvat onder meer periodieke risicoanalyses, monitoren en bijsturen op zowel strategisch, tactisch als operationeel niveau. In het jaarplan wordt 10 jaar vooruit gekeken. Als aan het einde van die periode de parameters worden 'geraakt' dan is er voldoende tijd om bij te sturen.

Zoals in de recensie en hoofdstuk één is beschreven, heeft Tablis Wonen in de visitatieperiode naast de reguliere werkzaamheden geïnvesteerd in twee grote projecten; de Staatsliedenbuurt en het Warmtenet. Dat is goed zichtbaar in de begrotingen. De investeringen in de Staatsliedenbuurt waren aanzienlijk, maar met nieuwbouw wordt zowel maatschappelijk rendement alsook een financieel rendement geboekt. Er komt veel waarde terug, dat je niet direct in de parameters terug ziet. O.a. hogere woningwaarde en huren, lagere onderhoudslasten en een betere energieprestatie.

Er is bij het Warmtenet bewust gekozen om met andere partijen en subsidies van overheden de eerste jaren fors te investeren om zo de benodigde schaal te behalen. Wij zien bij de beschrijving van de risico's deze keuze ook terug. Ook zien we dat het investeringsvolume gemiddeld over de dPi-periode boven de norm van 6,5% komt. In de toezichtbrief van WSW (juni 2021) wordt geconstateerd dat de investeringen bijna verdubbeld zijn en dat er wordt ingeteerd op de financiële reserves. En in een eerdere brief van WSW uit januari 2021 blijkt dat dit nodig is om te kunnen voldoen aan de planning van het energiebedrijf HVC bij het aansluiten van woningen op het warmtenet. Bovendien zijn de investeringen geconcentreerd in de komende vijf jaar om zo ook in aanmerking te komen voor de subsidieregeling. De conclusie van WSW is dat het risicoprofiel ongewijzigd vastgesteld wordt en dat Tablis Wonen een financieel gezonde woningcorporatie is en blijft met een gemiddeld risicoprofiel. Wel blijft WSW in gesprek met Tablis Wonen over de investeringsruimte en opgaven na 2025.

"Daarnaast horen wij graag meer over de beheersing van de enorme versnelling in ambitie en de realisatiekracht daarbij. Graag gaan wij met u hierover in gesprek bij de komende risicobeoordeling (gepland in najaar 2021)." (WSW, juni 2021)

Nieuw investeringsstatuut

In 2021 is een nieuw investeringsstatuut opgesteld als opvolger van het investeringsstatuut van 2014. Een overeenkomst is dat projecten bij elke faseovergang worden getoetst. Bijvoorbeeld bij de

overgang van de definitiefase naar de ontwerpfase. Door meermaals te toetsen kan een project tussentijds worden bijgestuurd of kan een go/no-go besluit worden genomen en een project halverwege worden beëindigd. De belangrijke aanpassing in het nieuwe investeringsstatuut is dat is dat er een maatschappelijke toets is ingevoerd. In 2014 lag het accent sterk op financiële parameters met een beperkte toets op volkshuisvestelijke doelen. In 2021 wordt op complexniveau de maatschappelijke score in beeld gebracht in hoeverre een complex bijdraagt aan de realisatie van de portefeuillestrategie. Daarom wordt een onderscheid gemaakt in de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid/populariteit, klant (leefbaarheid), kwaliteit en duurzaamheid. Deze thema's sluiten aan op het beleidsplan van Tablis Wonen. Het is een nieuwe manier van werken en de methode van maatschappelijke score is ingericht op basis van voorbeelden van andere corporaties. Daarmee laat Tablis Wonen zien een lerende organisatie te zijn.

Benchmark bedrijfslasten

Tablis Wonen kreeg in de vorige visitatie (2018) het advies mee om alert te zijn op de bedrijfslasten en de trend van stijgende lasten om te keren. Tablis Wonen heeft als doelstelling opgenomen om een A-score in de Aedesbenchmark te gaan behalen. Dat is nog niet gelukt. De laatste jaren kreeg Tablis Wonen een C-score. In de jaarplannen is zichtbaar dat er acties met resultaat ondernomen zijn om de kosten te laten dalen. Ook is een bijlage opgenomen, waarin een uitsplitsing is gegeven van de bedrijfskosten per afdeling, zodat hierop kan worden gestuurd. De afgelopen jaren zijn de kosten voor externe inhuur en ICT verlaagd.

Bij de reorganisatie van 2017 is het aantal werknemers (in fte) teruggebracht. De formatie kan niet verder afschalen zonder aan kwaliteit in te boeten of de werklust te verhogen met risico's op ziekteverzuim. De bedrijfslasten zelf zijn niet zo zeer gestegen, maar de woningvoorraad is gekrompen. Dat komt door sloop en nieuwbouw in de Staatsliedenbuurt. De aankoop van het bezit van Mooiland heeft geleid tot 10 euro lagere bedrijfslasten per vhe. Er is naar een mogelijke fusie gekeken en er is met collega-corporaties en hun RvC's overleg geweest. In ieder geval op de korte termijn zijn er geen fusiekandidaten.

4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van Tablis Wonen wordt beoordeeld is 'Governance van maatschappelijk presteren'. De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Strategievorming en sturing op prestaties;
- Intern toezicht;
- Externe legitimatie en verantwoording.

4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Governance van maatschappelijk presteren' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 4.1: Governance van maatschappelijk presteren

Perspectief		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Perspectief 4: Governance van maatschappelijke presteren					
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	6,0	6,0	33%	7,0
	Prestatiesturing	6,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen		8,0	33%		
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	7,0	7,0	33%	
	Openbare verantwoording	7,0			

4.3 Strategievorming en prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt de strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk (plan) en kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing (check en act).

4.3.1 Strategievorming

6,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6.

Tablis Wonen heeft een gedragen beleidsplan 2020-2023. Deze is met input van huurders (middels huurdersvertegenwoordiging SliM Wonen), RvC en collega's tot stand gekomen. Het ondernemingsplan is opgebouwd uit het visitatierapport 2014-2017 en een gezamenlijk opgestelde SWOT die niet is opgenomen in het beleidsplan. Daarnaast zijn de lokale prestatieafspraken in Sliedrecht en Molenlanden als kaders opgenomen en aangevuld met vijf Tablis Wonen speerpunten. De lokale prestatie afspraken in Sliedrecht zijn afgeleid van de PALT afspraken (Prestatieafspraken Lange Termijn) die gebaseerd zijn op de woonvisie van de gemeente

Sliedrecht van 2019. Het ondernemingsplan is overzichtelijk en gericht op jaaracties. Er is hiermee een heldere koppeling van het beleidsplan naar de jaarplannen gelegd. De input van andere belanghebbenden zoals de gemeente, ketenpartners en/of zorg- en welzijnspartijen is onbekend. Ook is niet herleidbaar of collega corporaties betrokken zijn geweest bij het opstellen van het ondernemingsplan.

Een doorkijk naar de toekomst en diverse (markt)ontwikkelingen zijn niet opgenomen waardoor niet helder is wat de context is en welke afwijkingen zouden kunnen ontstaan. Ook ziet de visitatiecommissie dat er voor het laatst in 2016 voor ieder van de kernen in Molenlanden een volkshuisvestelijk kader is gemaakt. Voor de wijken in Sliedrecht bestaan geen wijkplannen; op incidentele onderzoeken naar specifieke wijken na. De visitatiecommissie geeft als verbeterpunt mee om de volkshuisvestelijke kaders voor Molenlanden een update te geven en een integrale visie op de ontwikkeling van de wijken in Sliedrecht te ontwikkelen als onderdeel van het assetmanagement, zodat helder is voor de corporatie wat per locatie in het werkgebied de stip op de horizon is.

4.3.2 Sturing op prestaties

6,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht deze waardering gerechtvaardigd aangezien er ondanks heldere rapportages en dashboards, er enkele inhoudelijke indicatoren en toelichtingen ontbreken om scherpe sturing te realiseren.

Tablis Wonen kent een gestructureerde en helder vastlegging van de prestaties weer. Ze publiceert maandelijks een financiële rapportage en per 4 maanden een tertiaalrapportage.

In de maandrapportage wordt vooral de financiële stand van zaken vanaf januari tot genoemde maand ten opzichte van de begroting weergegeven, met daarbij de % realisatie en eindejaarverwachting. Er ontbreekt een schriftelijke toelichting op afwijkingen van de betreffende maand of de eindejaarverwachting. Tevens monitort Tablis Wonen maandelijks de normen voor het passend toewijzen en vrije toewijzingsruimte en laat de KWH score zien. Dit wordt overzichtelijk weergegeven. Ook hier ontbreekt een schriftelijke toelichting op afwijkingen of acties om bij te sturen, dit wordt opgenomen in de Tertiaalrapportages.

In de Tertiaalrapportages wordt integraal en in de vorm van een dashboard de KPI's met heldere doelstellingen en compacte toelichtingen inzicht gegeven in de prestaties. Tevens worden de voortgang van de jaardoelen inzichtelijk gemaakt en de beoordelingskaders van Aw/WSW. Ook is de voortgang van projecten overzichtelijk omschreven. Bij deze laatste is niet met kleuren aangegeven of de projecten binnen budget en planning verlopen. Ook omvat deze rapportage de openstaande punten uit de managementletter en Treasury overzicht en acties.

Het Tertiaalrapport kent geen koppeling met de risicoanalyse waardoor het in de overzichten ontbreekt van urgentie en belang per doelstelling. Het geeft over het algemeen een breed en helder overzicht van de voortgang en benodigde acties en de actiehouders. De visitatiecommissie is overtuigd dat geheel conform de in het ondernemingsplan geformuleerde doelstelling om meer aandacht te hebben voor de plan-do-check-act (PDCA) cyclus, Tablis Wonen op de goede weg is.

De normen van Aw en WSW voor de financiële sturing en verantwoording zoals de ICR en de LtV worden in beide rapportages niet weergegeven. Hierdoor ontbreekt inzicht en sturing op deze twee

belangrijke kaders. Ook de in de toezichtsbrief van de Aw genoemde zorgen over de beheerskosten is in genoemde rapportages niet opgenomen en daarmee is voor de visitatiecommissie niet inzichtelijk of hierop actief gestuurd wordt.

Evaluaties van projecten worden niet teruggevonden in deze rapportages maar separaat besproken. Ook de klachten van bewoners ontbreken in de rapportages als aanleiding voor verbeteringen.

De visitatiecommissie is van mening dat de prestaties voldoen aan het ijkpunt.

4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen (of raad van toezicht) vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk.

4.4.1 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege een het bewust meewegen van maatschappelijke waarden en de business case daarmee niet centraal stelt. En de actieve rol die de RvC kiest als gesprekspartner voor partijen, waaronder de gemeente.

De RvC heeft een gedeelde visie op de maatschappelijke rol als toezichthouder

De raad van commissarissen van Tablis Wonen bestaat momenteel uit vijf leden. Zij zijn commissaris geworden vanuit een duidelijke maatschappelijke motivatie. Deze verschilt per commissaris. Meerdere hebben een verleden in de corporatiesector, bijvoorbeeld als commissaris of directeur-bestuurder bij andere woningcorporaties. Andere hebben een achtergrond bij overheidsinstanties in de hoek van de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. Allen hebben zij gekozen voor het commissariaat vanuit hun maatschappelijke betrokkenheid en de wens om zich met hun expertises in te zetten voor de maatschappelijke impact die Tablis Wonen maakt.

De raad heeft in 2018 een toezichtsvisie opgesteld. Deze is samen met de visie op besturen gebundeld in het document 'Visie op toezicht en besturen' van Tablis Wonen. In de toezichtsvisie heeft de RvC voor zichzelf vastgesteld dat men een "open, betrokken en lerend orgaan" wil zijn. Hierin wordt veel nadruk gelegd op het reflexief vermogen van de raad, om zo veel mogelijk voeling te hebben met de stakeholders van de corporatie en de prestaties die gerealiseerd worden. De raad geeft zijn lerende karakter niet alleen vorm door met beide benen in de Sliedrechtse praktijk te blijven, maar ook door trends en ontwikkelingen te volgen op het gebied van toezichthouden. Zo heeft de raad als proeftuin gefungeerd in het promotieonderzoek van Marlieke Engbers over hoe 'het ongezegde' de strategische besluitvorming in RvC's beïnvloedt.

De RvC van Tablis Wonen kent geen auditcommissie en treasurycommissie. In 2019 is hiervoor bewust gekozen: onderwerpen en resultaten worden in de gehele RvC besproken en waar nodig worden taken ad hoc opgepakt. Uit de zelfevaluatie blijkt dat deze keuze is naar tevredenheid is en effectief werkt in het toezicht op het maatschappelijk presteren van de corporatie.

De RvC ziet toe op de borging van de maatschappelijke doelen in het strategisch beleid

De raad is nauw betrokken bij de strategievorming van Tablis Wonen – vooral vanuit een klankbordfunctie. De RvC vindt het belangrijk dat er in de missie, visie en strategie van Tablis Wonen sprake is van de geest van het driekamermodel: dat er niet alleen als projectontwikkelaar naar financieel rendement gekeken wordt, maar ook naar de impact voor de maatschappij. De raad verwijst hierbij naar het feit dat Tablis Wonen bestaat om te zorgen voor betaalbaar wonen in Sliedrecht en omgeving. De raad heeft sterk ingezet op de doorvertaling van de algemene ondernemingsstrategie naar maatschappelijk gedreven thematische strategieën, zoals de uitgebreide portefeuillestrategie van Tablis Wonen. Deze heeft de basis gevormd voor de herstructurering van de Staatsliedenbuurt.

De RvC betreft de (gevolgen voor de) maatschappelijke opgaven in de besluitvorming

Uit het gesprek met de leden van de RvC en de bestudeerde notulen, is het de visitatiecommissie duidelijk geworden dat de RvC goed aandacht heeft voor de maatschappelijke gevolgen van de besluiten die hij neemt of goedkeurt. Daarbij wordt zoals eerder al geconstateerd, het driekamermodel gehanteerd. Bij investeringsbesluiten wordt niet alleen naar de financiële impact gekeken, maar ook of een project beantwoordt aan de behoeften van de doelgroep, de rest van de maatschappij en aan een duurzame vastgoedportefeuille. Volgens de RvC was de belangrijkste reden voor goedkeuring van de herstructurering van de Staatsliedenbuurt niet zo zeer de lage rentestand, maar juist de hogere woningwaarde en huren, lagere onderhoudslasten, betere energieprestatie – zaken die slechts indirect in de traditionele financiële parameters terug te zien zijn.

De RvC volgt op actieve wijze de maatschappelijke opgaven en prestaties

Tijdens iedere RvC-vergadering worden de tertiaalrapportages uitgebreid besproken. Er gaat met name aandacht uit naar afwijkingen ten opzichte van de doelen, en of bijsturing nodig is. De visitatiecommissie constateerde in paragraaf 4.3.2 dat de managementrapportages voor verbetering vatbaar zijn (waaraan de corporatie reeds werkt). De RvC onderkent dit. De raad heeft dit gedurende de visitatieperiode ondervangen door behalve gebruik te maken van de managementinformatie op papier ook gebruik te maken van andere bronnen van informatie om voeling te houden met de prestaties van Tablis Wonen. De raad houdt intensief contact met het management van Tablis, met de ondernemingsraad en individuele werknemers en met belanghebbenden van de corporatie. Met die brede set info volgt de raad het maatschappelijk presteren.

De raad zorgt voor bijsturing wanneer dat nodig is. Zo vindt de raad het reageren op klachten van huurders nog steeds een aandachtspunt waar verbetering nodig is. Ook het omgekeerde heeft plaatsgevonden: de RvC heeft voor tegengas gezorgd in de discussie met de gemeente Sliedrecht, die een fors hoger tempo van sloop-nieuwbouw vereist van Tablis Wonen ten behoeve van de stadsvernieuwing en ontwikkeling van de spoorzone. In die discussie heeft de RvC de gemeente Sliedrecht gewezen op de grote financiële risico's van het door de gemeente beoogde realisatietempo.

De RvC is zichtbaar in en toegankelijk voor het lokale netwerk

Zoals eerder geconstateerd, wil de RvC van Tablis Wonen een open, betrokken en lerende raad zijn. Dat komt tot uiting in de vele 'voelsprietten' die de raad inzet. Genoemd kunnen worden:

- De raad praat regelmatig met het College van B&W van Sliedrecht om op de hoogte te blijven van recentelijke ontwikkelingen en de visie van de gemeente daarop;
- De raad gaat op de fiets de wijken in om met bewoners te praten en bezit van Tablis Wonen te bekijken;

- Eén van de commissarissen heeft een klankbordfunctie met de huurdersvertegenwoordiging in het takenpakket. Deze commissaris bezoekt de jaarlijkse luisterpanels die Tablis Wonen organiseert, waar de huurders vrijuit mogen spreken;
- De raad praat regelmatig met de ondernemingsraad van Tablis Wonen om op te hoogte te blijven van opgaven en problemen.

4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid (externe legitimering). Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de wijze waarop de corporatie geeft inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

4.5.1 Externe legitimatie

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de openheid en constructieve houding waarmee Tablis Wonen in de breedte haar belanghebbenden betreft in de activiteiten.

Externe samenwerking als speerpunt

Tablis Wonen heeft in het beleidsplan 2020-2023 'geWOON: plezier wonen in een goed thuis' naast de belangrijkste beleidsonderwerpen ook een vijftal speerpunten vastgelegd. De vijfde is externe samenwerking. De corporatie geeft daarbij aan dat het doel is om stevig verankerd te zijn in het lokale en regionale netwerk en een gewaardeerd samenwerkingspartner te zijn. Het is de visitatiecommissie opgevallen dat Tablis Wonen geen visie op belanghebbendenmanagement heeft vastgelegd, hetgeen wel zou passen bij externe samenwerking als speerpunt. In zo'n visie kan bijvoorbeeld worden vastgelegd welke niveaus van samenwerking relevant zijn voor Tablis Wonen, wie daarbinnen de samenwerkingspartners zijn, waaruit de samenwerking zou moeten bestaan, wat dat moet opleveren en hoe de samenwerking verder verbeterd kan worden. Desondanks kunnen wel een aantal duidelijke samenwerkingen en wisselwerkingen benoemd worden.

Huurders

Tablis Wonen werkt samen met huurdersorganisatie SLiM Wonen, die de belangen behartigt van de huurders van Tablis Wonen in Sliedrecht en Molenlanden. Het algemeen bestuur vergadert acht keer per jaar met Tablis Wonen. Ook is de beleidsmedewerker van de corporatie af en toe aanwezig bij de vergaderingen van SLiM Wonen. Naast de bilaterale overleggen tussen de corporatie en SLiM Wonen neemt SLiM Wonen ook deel aan het proces om te komen tot de prestatieafspraken.

Tablis Wonen vraagt regelmatig formeel advies aan SLiM Wonen over uiteenlopende onderwerpen; gemiddeld zo'n zes keer per jaar. Het gaat bijvoorbeeld over de jaarbegroting, huurverhoging, verduurzamingsmaatregelen en de voorraadontwikkeling.

Gemeenten

Met de gemeente Molenlanden wordt ieder kwartaal vergaderd en met Sliedrecht is wekelijks overleg. Het gaat om gecombineerde bestuurlijke en ambtelijke overleggen. De visitatiecommissie

constateert dat de relatie met de gemeente Sliedrecht soms goed loopt en af en toe moeizaam gaat omdat de belangen verschillen.

Zorgorganisaties, onderhoudsbedrijven, HVC en collega-corporaties

De visitatiecommissie constateert dat er goede relaties met de overige belanghebbenden bestaan, hoewel de diepgang van samenwerking verschilt per partner. Met de zorgorganisaties wordt met name operationeel samengewerkt. Een mooi voorbeeld is de totstandkoming van een universeel digitaal toegangssysteem van de zorgcomplexen in samenwerking met het VVE-platform Alblasserwaard en de zorgpartijen Rivas, Lelie Zorggroep en Waardeburgh. Met een app op een smartphone kunnen de partijen een centrale toegangsdeur openen, wat de dienstverlening efficiënter maakt. Met de zorgorganisaties vindt geen strategisch overleg plaats. De visitatiecommissie ziet in het algemeen dat de betrokkenheid van zorg- en welzijnspartijen in het tripartite overleg belangrijker wordt, en zeker in het geval van Sliedrecht, waar al bijna sprake is van een oververtegenwoordiging van kwetsbare doelgroepen, acht de visitatiecommissie het belangrijk om in de toekomst meer strategisch overleg met de zorgorganisaties te voeren om de opgaven en beleidlijn voor de komende jaren in relatie tot wonen en zorg samen te bepalen, het beste in bijzijn van de gemeente Sliedrecht.

Met de onderhoudsbedrijven BM Van Houwelingen, Constructif BV en Heko BV vindt hechte samenwerking plaats: sinds 2019 is onder de noemer ResultaatGericht Samenwerken (RGS) een raamovereenkomst afgesloten voor het onderhoud aan de buitenzijde van de woningen. Door de vaste samenwerking kan de kwaliteit en efficiëntie van het onderhoud toenemen. Ook met warmtebedrijf HVC vindt hechte samenwerking plaats om het warmtenet te realiseren in Sliedrecht-Oost. Waar mogelijk werkt Tablis samen met collega-corporaties. De inkoop samenwerking, de gemeenschappelijke inbox voor zorgvragen in de Drechtsteden en de verduurzaming waaronder de aansluiting op het warmtenet van HVC) zijn daar goede voorbeelden van. Ook staat Tablis Wonen open voor een eventuele fusie om de slagkracht en efficiëntie van de bedrijfsvoering te vergroten.

Overige verbanden en convenanten

Tot slot participeert Tablis Wonen in verscheidene samenwerkingsverbanden en convenanten. Voorbeelden hiervan zijn de regionale energiestrategie, het regionaal convenant Aanpak woonoverlast, Housing First in regio Drechtsteden en het sociaal team in Sliedrecht en Molenlanden.

Tablis Wonen haalt input op en stelt verbeteragenda op

Op verschillende wijzen peilt Tablis Wonen bij haar belanghebbenden wat zij als corporatie goed doet en juist beter kan doen. De mening van de huurder wordt bijvoorbeeld via het KWH-klanttevredenheidsonderzoek en de jaarlijkse luisterpanels geïnventariseerd. Bij de laatstgenoemde worden huurders op kantoor door een externe partij uitgenodigd om hun mening te geven in een dialoogsessie. Het KWH-onderzoek van 2021 gaf op de deelscores Algemene dienstverlening en Huur opzeggen een benedengemiddelde score; dit gaf aanleiding tot het opstellen van een verbeteragenda voor het huurdersoordeel.

De gemeenten en overige belanghebbenden worden jaarlijks door Tablis Wonen uitgenodigd voor een soortgelijke dialoogsessie, hoewel deze in de coronatijd tijdelijk zijn gepauzeerd. De belanghebbenden geven aan dat zij dit format zeer waarderen.

4.5.2 Openbare verantwoording

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege aanvullende en toegankelijke producties waarin Tablis Wonen haar maatschappelijke inzet inzichtelijk maakt.

Tablis Wonen verantwoordt haar prestaties in jaarverslagen

Op de website van Tablis Wonen is het jaarverslag van de corporatie te vinden. Hierin zijn de prestaties te vinden die betrekking hebben op de onderwerpen uit het ondernemingsplan. Afwijkingen worden gerapporteerd en toegelicht waar nodig. Het valt de visitatiecommissie op dat de jaarverslagen van Tablis Wonen in vergelijking met andere woningcorporaties relatief technisch geschreven zijn met veel jargon en daardoor mogelijk relatief ontoegankelijk zijn voor een breed publiek. Een publieksvriendelijke versie, in versimpelde taal en/of in de vorm van een infographic zoals tegenwoordig veel voorkomt, is niet beschikbaar.

Tablis Wonen gebruikt aanvullende media voor openbare verantwoording

De prestaties van Tablis Wonen worden niet alleen vastgelegd in het jaarverslag. De corporatie stuurt ook een diverse nieuwsbrieven rond aan belanghebbenden. Voorbeelden hiervan zijn:

- Het bewonersblad van Tablis Wonen verschijnt met enige regelmaat en valt fysiek bij de huurder op de deurmat. De visitatiecommissie heeft vernomen dat dit zeer gewaardeerd wordt door de huurders.
- De relatienieuwsbrieven die de gemeenten en overige belanghouders van Tablis Wonen éénmaal per jaar ontvangen. Ook deze worden goed gewaardeerd, zo heeft de visitatiecommissie vernomen. In de relatienieuwsbrieven worden alle relevante maatschappelijke prestaties en beleidskeuzes van de corporatie uit het betreffende jaar toegelicht. Ter afsluiting van het jaar 2021 heeft Tablis Wonen zelfs een video meegestuurd met de relatienieuwsbrief. In de aantrekkelijke en toegankelijke video lichten diverse medewerkers van Tablis Wonen de prestaties uit het afgelopen jaar toe.
- Voor ieder groter renovatie- en onderhoudsproject heeft de corporatie nieuwsbrieven verspreid waarin de voortgang van het project toegelicht werd voor de huurder.

Naast het verspreiden van nieuwsbrieven maakte Tablis Wonen ook gebruik van YouTube (diverse video's over projecten en uitleg over dienstverlening), Facebook, Instagram, Twitter en LinkedIn.

Deel 3: Bijlagen

Inleiding

Tablis Wonen heeft zich in 2018 laten visiteren over de periode 2014 tot en met 2017. Onderstaand geven we de belangrijkste uitkomsten van die visitatie weer.

In de periode waarop is teruggekeken, is veel gerealiseerd door Tablis Wonen. Met name het grootste herstructureringsproject, De Staatsliedenbuurt, springt in het oog. Tablis Wonen is zichtbaar geweest en haar maatschappelijke prestaties worden als (ruim) voldoende beoordeeld. De visitatieperiode is verder gekenmerkt door het opstellen van een nieuw beleidsplan, het aantrekken van een nieuwe bestuurder en de daarop volgende organisatiewijziging. De Governance is op orde. De commissie waardeert de aanpassingen en verbeteringen in de organisatie. De resultaten zijn overigens in deze periode nog niet zichtbaar. Tablis Wonen is blij dat de huurdersorganisatie herkent dat zij serieus wordt genomen. Haar aandacht voor de betaalbaarheid heeft geleid tot een zeer gematigd huurbeleid en zelfs incidenteel tot huurverlaging. We zijn uitermate trots op de goede waardering die we hebben mogen ontvangen van onze belanghouders. We zien in de samenwerking nog mogelijkheden tot verdere ontwikkeling. De commissie geeft ons een aantal bruikbare handvatten die kunnen leiden tot verdere verbetering en aanscherping van onze focus. Verbeterpunten:

- Tablis Wonen heeft nieuwe ambities geformuleerd voor huurderstevredenheid, efficiency, lage bedrijfslasten en samenwerking. Daar moeten wij nog steviger op inzetten.
- De relatie tussen strategie en de doelen, en de niveaus waarop die geformuleerd worden, kan veel explicieter. Wij gaan hiervoor inzetten op verbetering van de plan-do-check-act cyclus.
- Tablis Wonen zal ook haar belanghouders eerder en beter betrekken bij keuzes omtrent de vermogensinzet.
- Tablis Wonen doet meer dan waarover ze rapporteert. Dit is, naast een compliment, een oproep om de prestaties meer voor het voetlicht te brengen
- Open de deuren binnen en buiten. Tablis Wonen heeft een reorganisatie ondergaan. Het gaat er nu om beleid om te zetten in concrete resultaten voor onze huurders.
- Dat betekent monitoren, evalueren, concluderen en zo nodig bijstellen van onze manier van werken.

We zien deze visitatie als een compliment voor Tablis Wonen en in het bijzonder voor al onze medewerkers die hard hebben gewerkt om deze resultaten mogelijk te maken.

Missie

In de visitatie periode 2018 tot en met 2021 heeft Tablis Wonen met 2 beleidsplannen gewerkt. Het tweede beleidsplan, geWOON: plezierig wonen in een goed thuis, is eigenlijk een vervolg op het eerste beleidsplan, Goed wonen = samen doen! We borduren voort op de koers en het thema van

het eerste plan. We doen de goede dingen voor onze huurders, maar het kan soms efficiënter en moderner.

De huidige missie van Tablis Wonen luidt:

“Tablis Wonen verhuurt, nu en in de toekomst, een goede woning in een plezierige woonomgeving aan iedereen met een laag of middeninkomen in Sliedrecht en Molenlanden”.

Nader bekeken omvat de missie volgende thema's:

- We verhuren woningen: beschikbaarheid.
- Aan iedereen met een laag of middeninkomen: betaalbaarheid.
- We verhuren goede woningen: kwaliteit en duurzaamheid.
- In een plezierige woonomgeving: leefbaarheid.
- In Sliedrecht en Molenlanden: lokale verankeringen samenwerking met partners: organisatie.
- Nu en in de toekomst: financiële randvoorwaarden.

Wie we zijn

Tablis Wonen is een kleine corporatie die werkzaam is in twee gemeenten: de gemeente Sliedrecht (eind 2021 ruim 3.600 woningen) en de gemeente Molenlanden (ruim 750 woningen). Deze twee gemeenten grenzen aan elkaar maar liggen in twee verschillende woningmarktregio's: de regio Drechtsteden, Hoeksche Waard en Goeree Overflakkee en de regio Alblasserwaard Vijfherenlanden. De kernregio is de regio Drechtsteden Hoeksche Waard en Goeree Overflakkee. In de regio Alblasserwaard Vijfherenlanden heeft Tablis Wonen uitsluitend een beherende rol. Nu de Woningwet is herzien gaat Tablis Wonen ontheffing vragen om ook in Molenlanden nieuwe woningen te kunnen ontwikkelen.

Kernwaarden

Behalve onze missie hebben we ook onze kernwaarden benoemd. Deze geven richting aan ons handelen. Hierop zijn we aanspreekbaar in onze dienstverlening. Deze kernwaarden zijn:

1. Plezier: we werken aan plezierig wonen en dat doen we met plezier; onze dienstverlening wordt als plezierig ervaren.
2. Helder: we zijn duidelijk in onze communicatie en komen onze afspraken na.
3. Betrokken: we kennen onze huurders en voelen ons verantwoordelijk voor goede dienstverlening

Wat we doen

In Sliedrecht hebben en beheren we ruim 3.600 woningen en ongeveer 250 overige verhuureenheden. In Molenlanden gaat het om ongeveer 750 woningen en een zestal bedrijfsruimten. In beide gemeenten hebben we een klein aantal (18+18) 'versnipperde' woningen die bij huuropzegging worden verkocht. Met onze portefeuillestrategie zorgen we voor voldoende beschikbare woningen in elke prijsklasse. De jaarlijkse huurverhoging is niet hoger dan inflatie en Tablis Wonen past sinds 2018 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Bij woningtoewijzing houdt Tablis Wonen zich aan de regels voor passend toewijzen. Om gemengde wijken te bevorderen maken we gebruik van de vrije toewijzingsruimte. Ons duurzaamheidsbeleid voor Sliedrecht is gebaseerd op het aansluiten van zoveel mogelijk woningen op het warmtenet. In Molenlanden denken we dat we in 2 stappen naar all-electric moeten verduurzamen. Het

onderhoud van de buitenzijde van onze woningen hebben we sinds 2020 ondergebracht bij 3 partners. De vervanging van keukens, douches en toiletten voeren we inmiddels vraag gestuurd uit.

Gewoon plezierig wonen in een goed thuis is waar Tablis Wonen voor staat. We zetten ons daarom in om plezierig samenwonen mogelijk te maken. Hiervoor zetten we wooncoaches en huismeesters in en werken we nauw samen met politie, sociale teams en de gemeenten. Wijkschouwen en het monitoren van leefbaarheidscijfers horen daar ook bij. Al ons werk organiseren we steeds efficiënter en we zetten stappen in verdere digitalisering van onze dienstverlening. Hierbij zorgt Tablis Wonen dat zij blijft voldoen aan de minimale eisen van externe toezichthouders en financieel gezond blijft.

Waar we voor staan

Tablis Wonen heeft vijf speerpunten beschreven om aan het einde van 2023 te kunnen zeggen dat ze het goed heeft gedaan:

1. Leefbaarheid die onder druk staat vanwege instroom kwetsbare huishoudens en vergrijzing. Doel is om in 2023 een rapportcijfer hoger te scoren op leefbaarheid dan tijdens de nog uit te voeren 0-meting.
2. Verduurzaming. Doel is om het verduurzamingsplan op schema uit te voeren.
3. Tevreden huurders. Doel is om in de Aedesbenchmark een A te scoren.
4. Reductie bedrijfslasten. Doel is om in de Aedesbenchmark een A te scoren.
5. Externe samenwerking. Doel is om stevig verankerd te zijn in het lokale en regionale netwerk en een gewaardeerd samenwerkingspartner te zijn.

Terugblik

Wanneer Tablis Wonen terugkijkt op de periode 2018 tot en met 2021 is er veel gebeurd. Allereerst de afronding van de reorganisatie. In 2020 kon Tablis Wonen terugkijken op een positief medewerkers tevredenheidsonderzoek.

In Sliedrecht kwam de grootschalige herstructurering van de wijk Staatliedenbuurt ten einde. Hier werden nog 4 nieuwe complexen met ruim 150 woningen gerealiseerd en 78 woningen grondig verbeterd. Alle woningen in deze wijk zijn aangesloten op het warmtenet. Ook op het warmtenet werden de 10-hoog- en de 5-hoogflats aangesloten. Daarmee zijn we onlangs de 1.000 aangesloten woningen gepasseerd. We verwachten uiteindelijk aansluiting van ongeveer 2.000 woningen. Grondig verbeterd en van een hele nieuwe uitstraling voorzagen we onze portiekflats aan de Catsstraat, eengezinswoningen op de oude uitbreiding (Trompstraat en omgeving) en eengezinswoningen bij het Winklerplein (Leeuwenhoekstraat en omgeving). Op de laatste locatie hebben we woningen gesloopt ten behoeve van project Windroos in het centrum van Sliedrecht. Voor zorgorganisatie Yulius hebben we onzelfstandige woningen verbouwd naar zelfstandige woningen.

In Molenlanden heeft Tablis Wonen ook mooie verbeteringen gerealiseerd aan haar vastgoed. Zo werden in Oud Alblas 12 woningen gesloopt en in recordtempo verrezen er 12 prefab 0-op-de-meter-woningen. In Bleskensgraaf realiseerden we een ingrijpende renovatie aan 23 woningen rondom de Dekkingstraat. In Molenlanden voorzagen we samen met Wocozon de nodige woningen van zonnepanelen. Hiermee gaan we de komende jaren mee door.

De samenwerking met partners heeft Tablis Wonen goed opgepakt. Zo kwam er de overeenkomst tussen corporaties Drechtsteden en HVC voor de aansluiting van 30.000 corporatiewoningen op het warmtenet. Op inkoopgebied werden er succesvolle trajecten met enkele collega-corporaties afgesloten. Het ging hierbij onder andere om onderhoud aan groen en allerlei installaties. Met andere corporaties werden de primaire systemen voor verhuurders onderzocht. We hebben gekozen voor Empire van Cegeka. Tablis Wonen heeft de overgang in juni 2021 gedaan. Een ingrijpende operatie voor onze organisatie.

Na een moeizame voorbereidingsperiode kunnen we ook trots zijn op de realisatie van een gemeenschappelijk toegangssysteem voor zorgorganisaties in alle woongebouwen van Sliedrecht. Een unieke samenwerking met gebouweigenaren, woningcorporatie, 3 zorgpartijen en de gemeente. Zeker niet onbelangrijk is de samenwerking met 3 RGS partners voor het onderhoud aan de buitenschil van onze woningen.

Met SliM Wonen hebben we een goede relatie. Met elkaar hebben we veel onderwerpen besproken en mochten we veel positieve adviezen ontvangen. Sinds 2018 ziet Tablis wonen bijvoorbeeld af van inkomensafhankelijke huurverhoging

Tablis Wonen boekte vooruitgang met haar zichtbaarheid. De medewerkers zijn in de wijk duidelijk herkenbaar aan de kleding. Alle projecten werden voorzien van duidelijke borden en de betrokken huurders ontvangen gerichte informatie. We maakten voor Corona een mooie start met allerlei partijen door een goed bezochte wijkshow in het centrum van Sliedrecht. In Molenlanden hebben we in de Coronatijd samen met 2 vertegenwoordigers van Slim Wonen op kleiner schaal al onze complexen bezocht.

Tablis Wonen kan niet anders concluderen dat er, naast al het dagelijkse werk, ook veel is gerealiseerd.

Door Corona en door de implementatie van het nieuwe systeem zijn niet alle voorgenomen activiteiten uitgevoerd. Bijvoorbeeld de geplande leefbaarheidsonderzoeken. Daarnaast is het verlagen van de bedrijfslasten naar A en het verbeteren van de huurderstevredenheid in de afgelopen periode niet gelukt. De bedrijfslasten zijn weliswaar gedaald maar niet harder dan de sector waardoor A nog steeds buiten bereik is.

Ook onze dienstverlening hebben we tot onze spijt nog onvoldoende kunnen verbeteren.

Toekomst

De inval van Rusland in Oekraïne leidt tot schaarste aan materialen en een sterke stijging van de prijzen. Voor onze huurders is de sterke stijging van de gasprijzen een grote bron van zorg. De noodzaak om woningen te isoleren en te verduurzamen en daarmee de warmtevraag en het gasgebruik te reduceren wordt overduidelijk. Ook de roep van huurders om zonnepanelen te plaatsen wordt luider. Dat is dan ook de reden dat we eerder dan gepland ons duurzaamheidsbeleid gaan herzien.

Door het nieuwe kabinet is besloten de verhuurderheffing af te schaffen. In ruil daarvoor moeten er prestatieafspraken gemaakt worden met de sector. Deze zijn nog niet definitief geformaliseerd, maar het ziet er naar uit dat die prestatieafspraken betrekking zullen hebben op de versnelling van de verduurzaming (o.a. versneld uitfaseren van slechte energielabels), nieuwbouw en

betaalbaarheid (huurbeleid). Naast eisen die vanuit Europa worden gesteld, zoals bijvoorbeeld het isoleren naar de standaard, ontstaat de zorg of de extra eisen wel in verhouding staan tot het wegvallen van de verhuurderheffing. Voor Tablis Wonen hebben we de consequenties nog niet scherp in beeld.

De gemeente Sliedrecht heeft in het Uitvoeringsprogramma Wonen de ambities vastgelegd om 2.500 woningen tot 2040 te bouwen. In de Koers 2030 is dit verder ingevuld door harde plancapaciteit te willen realiseren voor minimaal 2.000 woningen tot 2030, waaronder de ontwikkeling van Sliedrecht Noord.

Tablis Wonen ziet met deze plannen kans om haar wensportefeuille te realiseren. Hierdoor groeien we in de periode tot 2030 met ca. 400 sociale huurwoningen tot 4.000 woningen. In Molenlanden zal onze voorraad stabiel qua omvang blijven.

In de jaren 2015-2017 heeft Tablis wonen in beide gemeenten geëxperimenteerd met doorstromen. De huidige situatie op de woningmarkt is nu wel heel anders. Corporaties hebben te maken met woningtekorten en een markt die meer 'op slot' lijkt te zitten. Vanuit de gemeenten, huurdersorganisaties en steeds meer collega-corporaties komt de roep om doorstromen te gaan bevorderen. Tablis Wonen wil in beide gemeenten in 2022 nieuw beleid hiervoor implementeren.

Door het MT is het voorgenomen besluit genomen om het niet planmatig onderhoud uit te besteden aan een aannemer waarbij de medewerkers gedetacheerd worden. We zijn te klein om deze processen goed in control te krijgen. Er wordt een externe projectleider aangetrokken om ons te ondersteunen bij alle noodzakelijke voorbereidingen. De ambitie is om de nieuwe werkwijze rond 1 januari 2023 geëffectueerd te hebben.

In 2022 moet Tablis Wonen een flinke stap maken in de verbetering van de tevredenheid van haar huurders. Hiervoor is gedragsverandering nodig. We maken werk van afspraken nakomen en organiseren 2 luisterpanels. Begin 2022 hebben we het huurdersportaal gelanceerd. Met acties willen we het gebruik van dit digitale kanaal promoten bij onze huurders.

Tablis Wonen beseft dat er nog veel uitdagingen zitten aan te komen. Er wordt veel verwacht van onze sector. We blijven de goede dingen doen voor onze huurders en met goede samenwerking met onze partners gaan we met vertrouwen de toekomst tegemoet.

Sliedrecht, juni 2022,

Liesbeth Marchesini-Franso
Directeur-bestuurder Tablis Wonen



Bestuurlijke reactie Maatschappelijke Visitatie Tablis Wonen 2018-2021

Allereerst dank aan de visitatiecommissie van Ecorys voor haar inspanningen om deze visitatie uit te voeren en tot een goed einde te brengen. In tegenstelling tot de vorige visitatie waar sprake was van deelname aan een experiment, hebben wij nu een 'reguliere' visitatie laten uitvoeren.

We zijn blij met de spiegel die ons is voorgehouden. Ondanks dat de visitatieperiode twee Corona-jaren omvatte scoren we over bijna de gehele linie hoger dan de vorige keer.

De visitatiecommissie heeft veel waardering voor onze investeringen in de Staatsliedenbuurt. Ook de inspanningen om onze woningen gasloos te maken en ze, waar dat kan, aan te sluiten op het warmtenet worden gewaardeerd. De visitatiecommissie schrijft: "Tablis Wonen is een corporatie waarin het maatschappelijk presteren voor de doelgroep in de vezels van de medewerkers en de organisatie zit".

De visitatiecommissie constateert dat de aanbevelingen uit de vorige visitatie zijn opgepakt.

Presteren volgens Belanghebbenden scoort nu als enige iets lager dan in de vorige visitatie (7,1 nu versus 7,5 in de vorige visitatie). Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de relatief lage score op het onderdeel "Beschikbaarheid en ontwikkeling van de voorraad" (een 6,5). Helaas hebben we op dit onderdeel maar beperkte invloed: in Molenlanden, dat buiten ons woningmarktgebied ligt, mochten we niet uitbreiden en in Sliedrecht zijn er vooralsnog geen locaties beschikbaar en wenst de gemeente Sliedrecht de sociale voorraad niet uit te breiden. Op termijn hopen we dat er zich mogelijkheden voordoen voor uitbreiding.

Naast complimenten heeft de visitatiecommissie ook een aantal aanbevelingen die wij graag ter harte nemen. Volgend jaar maken we weer een nieuw beleidsplan voor de daarop volgende periode. De aanbevelingen zullen hier een plek in krijgen.

De aanbevelingen uit het visitatierapport die wij ons ter harte nemen zijn de volgende:

- Versterk de strategische competentie in de organisatie.
- Versterk de strategische samenwerking met stakeholders.
- Heb aandacht voor de leefwereld van de huurders en zie er op toe dat aannemers dat ook doen.
- Geef in rapportages meer aandacht aan het maatschappelijk presteren.
- Verken met de gemeente Sliedrecht de benodigde randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Sliedrecht Noord.
- Geef de volkshuisvestelijke kaders in Molenlanden een update.
- Maak wijkplannen met een integrale visie als onderdeel van het assetmanagement.

In ons nieuwe beleidsplan zullen we deze aanbevelingen een plek geven.

De visitatie is een terugblik op ons presteren in de afgelopen 4 jaar. De mooie cijfers zijn te danken aan onze medewerkers die zich dagelijks inzetten voor plezierig wonen in een goed thuis. Voor hun inzet en betrokkenheid willen wij hen heel hartelijk bedanken. Ook dank aan onze stakeholders die hebben meegewerkt aan deze visitatie. Hun kritische blik helpt ons om ons presteren te verbeteren in de toekomst.

Sliedrecht 20 september 2022

Liesbeth Marchesini

Cok Sas

Directeur-bestuurder

Voorzitter RvC

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Tabel 4.2: Tablis Wonen

Naam	Functie
Mevrouw L. Marchesini-Franso	Directeur-bestuurder
De heer C. Sas	Voorzitter Raad van Commissarissen
De heer R. Boxman	Lid Raad van Commissarissen
De heer R. Lievaart	Lid Raad van Commissarissen
Mevrouw D. van Wezel	Lid Raad van Commissarissen
Mevrouw J. Lelivelt	Manager Wonen
De heer P. Kroon	Beleidsmedewerker
Mevrouw A. Herwig	Ondernemingsraad
De heer T. Prins	Ondernemingsraad

Tabel 4.3: Belanghebbenden

Organisatie	Belanghebbende	Functie
Gemeenten		
Gemeente Sliedrecht	De heer T. Spek	Wethouder Wonen
	De heer D. Passchier	Beleidsmedewerker Wonen
	De heer P. Vat	Voormalig wethouder Sociaal Domein
Gemeente Molenlanden	De heer A. Bikker	Wethouder Wonen
	Mevrouw L. de Kievit	Beleidsmedewerker Wonen
	Mevrouw B. Kooijman	Beleidsmedewerker Sociaal Domein
Huurdersvertegenwoordiging		
SLiM Wonen	De heer G. Kraaijeveld	Voorzitter
	Mevrouw N. 't Jong	Secretaris
	De heer E. Boot	Algemeen bestuurslid
Overige belanghebbenden		
Sociaal Team Sliedrecht	Mevrouw M. van Schie	Teamleider
Waardeburgh	Mevrouw A. van Dijk	Projectmanager
Yulius	De heer H. Knijff	Manager Vastgoed, Facilites en Inkoop
RGS-partners (onderhoud)	De heer A. Aarssen	Directeur BM van Houwelingen B.V.
	De heer P. van Leeuwen	Business Unitmanager Wonen Constructief
	De heer F. van der Voort	Directeur Heko Vastgoedonderhoud
HVC Groep	De heer A. ten Elshof	Directeur Duurzame Energie
	De heer W. Heussen	Manager Verkoop en Ontwikkeling

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Tablis Wonen in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Tablis Wonen hebben.

Rotterdam, 2 mei 2022

Maarten Nieland
Director en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Bart Witmond verklaart hierbij dat de visitatie van Tablis Wonen in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Bart Witmond heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Bart Witmond geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Bart Witmond geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Tablis Wonen.

Rotterdam, 2 mei 2022

Bart Witmond

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Erik van Ossenbruggen verklaart hierbij dat de visitatie van Tablis Wonen in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Erik van Ossenbruggen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Erik van Ossenbruggen geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Erik van Ossenbruggen geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Tablis Wonen.

Rotterdam, 2 mei 2022

Erik van Ossenbruggen

Onafhankelijkheidsverklaring commissielid

Carolien Vermaas verklaart hierbij dat de visitatie van Tablis Wonen in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Carolien Vermaas heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Carolien Vermaas geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Carolien Vermaas geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Tablis Wonen.

Rotterdam, 2 mei 2022

Carolien Vermaas

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Bart Witmond



Naam, titel, voorletters:

Witmond, Drs. B.J.

Geboorteplaats en –datum:

Amsterdam, 17 april 1964

Huidige functie:

Partner Ecorys

Onderwijs:

1983 – 1988 Universiteit van Amsterdam, doctoraal Politicologie met bijvak economie

1982 – 1983 Conservatorium Arnhem, voorbereidend jaar jazzopleiding drums

Loopbaan:

Sinds 2002 Verschillende posities bij Ecorys (senior consultant, partner en manager)

2001 – 2002 Coördinator aardgasbatenfonds (ICES) ministerie Verkeer en Waterstaat

2000 – 2001 Coördinator milieubeleid ministerie van Economische Zaken

1999 – 2000 Projectleider milieubeleid (chemische) industrie ministerie VROM

1999 – 2000 Coördinator milieubeleid ministerie van Economische Zaken

1989 – 1999 (Senior) beleidsmedewerker ministerie van Economische Zaken

1988 – 1989 Centrum voor Milieukunde, Universiteit van Leiden: onderzoeker

Profielchets:

Bart is een politicoloog met een economische inslag en gespecialiseerd in vraagstukken waar publieke en private partijen samenwerken. Als beleidsmaker bij drie ministeries werkte hij vanuit het publieke belang samen met marktpartijen. Als partner bij Ecorys houdt hij zich vooral bezig op het veld van integrale gebiedsontwikkeling. Zo heeft hij een governancemodel en een financieringsarrangement (IenM, Flevoland, Almere) voor de gebiedsontwikkeling van Almere ontwikkeld. Hij heeft voor diverse projectontwikkelaars en corporaties gewerkt aan projecten op het vlak van natuurontwikkeling in combinatie met woningbouw. Bart heeft voor een divers palet van woningcorporaties visitaties uitgevoerd en kent de belangen van de gemeenten op het vlak van woningbouw goed vanuit diverse onderzoeken voor de ministeries van BZK en IenM. Hij heeft gevoel voor bestuurlijke verhoudingen en heeft voor de gemeenteraden een publicatie gemaakt: de Handreiking grondbeleid voor raadsleden (VNG-publicatie). Hij werkt op het lokale schaalniveau in projecten voor diverse rekenkamers van gemeenten voor evaluatie van woningbouw, vitale wijken en grondbeleid (Eindhoven, Haarlemmermeer en Winsum) en als projectleider van diverse maatschappelijke visitaties van corporaties. De kernvaardigheden van Bart zijn gevoel voor politiek-bestuurlijke verhoudingen, kennis van gebiedsontwikkeling en een vlotte pen om complexe materie begrijpelijk te formuleren.

Secretaris

Erik van Ossenbruggen

Naam, titel, voorletters:

Ossenbruggen, MSc., E.K. van

Geboorteplaats en –datum:

Meppel, 27 september 1992



Huidige functie:

Senior Consultant

Onderwijs:

2013 - 2015 Master Economische geografie, Universiteit Utrecht
2010 - 2013 Bachelor Sociale geografie en planologie, Universiteit Utrecht
2004 - 2010 Vwo, RSG Stad en Esch, Meppel

Loopbaan:

Sinds 2018 Senior Consultant stedelijke en regionale ontwikkeling, Ecorys
2015 - 2018 Docent Economische en sociale geografie, Universiteit Utrecht
2014 - 2014 Onderzoeker Economie en Arbeidsmarkt, Economic Board Utrecht

Profielchets:

Erik van Ossenbruggen is afgestudeerd in de economische en sociale geografie (Universiteit Utrecht) en als consultant werkzaam bij Ecorys Nederland. Erik startte zijn carrière bij de Economic Board Utrecht als onderzoeker, waar hij onder andere de effectiviteit van economisch beleid evalueerde. Van 2015 tot 2018 was hij verbonden aan de Universiteit van Utrecht als universitair docent. Hij richtte zich daar vooral op de onderwerpen wonen in de stad, regionale economie en methoden en technieken. Daarnaast begeleidde hij studenten bij afstudeeronderzoeken.

Momenteel is Erik bij Ecorys betrokken bij diverse studies, maar de thema's wonen en werken vormen de rode draad door deze onderzoeken. Tot zijn portfolio behoren: maatschappelijke visitaties en overige evaluaties van organisaties en beleid, woningmarktonderzoeken, strategieontwikkeling en -evaluatie ten aanzien van woonvraagstukken, monitoring van woonbeleid, economische haalbaarheidsstudies, opstellen van economische visies, onderzoeken naar werkgelegenheidseffecten en werklocaties en onderzoeken naar het stedelijk woonmilieu.

Erik is recent betrokken geweest bij de visitatie van De Leeuw van Putten, Vechtdal Wonen, Woonwaard Noord-Kennemerland, Beveland Wonen, Provides, Woonzorg Nederland, Parteon, Rochdale, Woonpartners Helmond, Area Wonen, Wold en Waard, Clavis, Habion en Het Gooi en Omstreken.

Commissielid

Carolien Vermaas



Naam, titel, voorletters:

Vermaas, ir MBA, C.D.

Geboorteplaats en –datum:

Numansdorp, 29 oktober 1973

Huidige functie:

Senior Adviseur

Onderwijs:

2005 – 2006	Executive MBA, RSM Rotterdam,
1994 – 1999	TU Delft, faculteit Bouwkunde, master Bouwmanagement en Vastgoedbeheer (momenteel Real Estate & Housing)
1993 – 1994	TU Delft, faculteit Bouwkunde, bachelor
1992 – 1993	HTS Bouwkunde bachelor, Rotterdam
1986 – 1992	VWO, RSG Oud-Beijerland

Loopbaan:

Sinds 2021	Senior adviseur AAG, waaronder voor Ecorys en diverse zorgorganisaties
2018 – 2021	ZZP-er C Change bij oa Platform 31 en HD projectrealisatie
2012 – 2018	Directeur bij Laurens Wonen (nu Maas Wonen) en directeur vastgoed bij Laurens zorg
2009 – 2012	Manager Bedrijfsvoering, projectontwikkeling en BOG/MOG bij Vidomes
1999 – 2009	Diverse functies bij ING Real Estate, oa director business development en asset manager.

Profielchets:

Carolien is bouwkundige met een bedrijfskundige aanvulling. Ze is gespecialiseerd in zorg vastgoed en vraagstukken rondom langer thuis wonen. Ze heeft een achtergrond als belegger bij een commerciële organisatie en werkte vervolgens de afgelopen 10 jaar bij diverse woningcorporaties en adviesbureaus. Bij Vidomes was Carolien betrokken bij alle niet-directe corporatie gerelateerde opgaves zoals projectontwikkeling, BOG en MOG, waaronder de zorgportefeuille van Vidomes. Vervolgens heeft ze bij Laurens Wonen in Rotterdam gewerkt. Deze categorale ouderenhuisvester was toen verbonden aan Laurens zorg. Zo heeft ze inhoudelijk veel kennis over ouderenzorg, doelgroepen en vastgoed opgedaan die nu ingezet wordt als adviseur bij AAG en Ecorys.

Momenteel is Carolien als senior adviseur bij AAG nauw betrokken bij strategische vastgoedplannen voor zorgorganisaties, initiatie van nieuwe vastgoedconcepten en projecten, samenwerkingsverbanden. Tevens is ze examinator voor de hogeschool Rotterdam en geeft ze regelmatig (incompany) opleidingen. Voor Ecorys draagt ze bij aan visitaties van diverse woningcorporaties.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Tabel 4.4: Bronnenlijst

Geraadpleegde documentatie	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Tablis Wonen Prestatieafspraken gemeente Sliedrecht en gemeente Molenlanden 2018-2021 Ondernemingsplannen Tablis Wonen Jaarplannen Tablis Wonen 2018-2021 Jaarverslagen Tablis Wonen 2018-2021 Tertiaalrapportages en managementrapportages Tablis Wonen 2018-2021 Beleidsdocumenten over specifieke onderwerpen Woonvisie gemeente Sliedrecht en gemeente Molenlanden
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden Verslagen van overleg met belanghebbenden Onderzoeken naar klanttevredenheid
Presteren naar Vermogen (PnV)	Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen Jaarverslagen en jaarrekeningen Tablis Wonen 2018-2021 Meerjarenbegrotingen Tablis Wonen 2018-2021 Tertiaalrapportages en managementrapportages Tablis Wonen 2018-2021 Investeringsstatuut Tablis Wonen Portefeuillestrategie Tablis Wonen
Governance van maatschappelijk presteren	Ondernemingsplannen Tablis Wonen Jaarplannen Tablis Wonen 2018-2021 Jaarverslagen Tablis Wonen 2018-2021 Tertiaalrapportages en managementrapportages Tablis Wonen 2018-2021 Beleidsdocumenten over specifieke onderwerpen Visie op bestuur en toezicht Tablis Wonen Notulen van vergaderingen Raad van Commissarissen Tablis Wonen

Bijlage 7: Prestatietabel

Thema 1: Beschikbaarheid en ontwikkeling woningvoorraad

Opgaven	Prestaties	Cijfer																																																												
Gemeente Sliedrecht																																																														
<p><i>Ontwikkelrichting van de sociale voorraad</i></p> <p>De sociale woningvoorraad van Tablis Wonen ontwikkelt zich jaarlijks als volgt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sloop</td> <td>-</td> <td>-160</td> <td>-21</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw/aankoop</td> <td>95</td> <td>-</td> <td>21</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Verkoop</td> <td>-5</td> <td>-3</td> <td>-4</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>Totaal einde jaar</td> <td>3.720</td> <td>3.557</td> <td>3.553</td> <td>3.552</td> </tr> </tbody> </table> <p>Partijen gaan in overleg over de gemeenschappelijke duiding van het woningmarktonderzoek dat door RIGO in 2020 is uitgevoerd. Zij maken concrete afspraken over de gewenste nieuwbouw van sociale huurwoningen per jaar, zodat Tablis Wonen dit kan verwerken in de meerjarenplanning. Partijen realiseren zich dat onvoorziene omstandigheden (denk aan Corona of een economische crisis) gevolgen hebben voor de keuze van het meest realistische scenario.</p> <p>(PA 2018; 2020; 2021)</p>		2018	2019	2020	2021	Sloop	-	-160	-21	-	Nieuwbouw/aankoop	95	-	21	-	Verkoop	-5	-3	-4	-1	Totaal einde jaar	3.720	3.557	3.553	3.552	<p><i>Ontwikkelrichting van de sociale voorraad</i></p> <p>De sociale woningvoorraad van Tablis Wonen heeft zich jaarlijks als volgt ontwikkeld in Sliedrecht:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sloop</td> <td>0</td> <td>-198</td> <td>0</td> <td>-24</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw/aankoop</td> <td>95</td> <td>0</td> <td>59</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Transformatie/corr.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>niet woning</td> <td></td> <td>5</td> <td></td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>Verkoop</td> <td>-2</td> <td>-1</td> <td>-3</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td>Totaal einde jaar</td> <td>3.791</td> <td>3.597</td> <td>3.653</td> <td>3.627</td> </tr> </tbody> </table> <p>(JV 2018-2021)</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het feit dat Tablis Wonen tot een grotere woningvoorraad is gekomen dan in de prestatieafspraken is vastgelegd.</p>		2018	2019	2020	2021	Sloop	0	-198	0	-24	Nieuwbouw/aankoop	95	0	59	0	Transformatie/corr.					niet woning		5		-1	Verkoop	-2	-1	-3	-1	Totaal einde jaar	3.791	3.597	3.653	3.627	8
	2018	2019	2020	2021																																																										
Sloop	-	-160	-21	-																																																										
Nieuwbouw/aankoop	95	-	21	-																																																										
Verkoop	-5	-3	-4	-1																																																										
Totaal einde jaar	3.720	3.557	3.553	3.552																																																										
	2018	2019	2020	2021																																																										
Sloop	0	-198	0	-24																																																										
Nieuwbouw/aankoop	95	0	59	0																																																										
Transformatie/corr.																																																														
niet woning		5		-1																																																										
Verkoop	-2	-1	-3	-1																																																										
Totaal einde jaar	3.791	3.597	3.653	3.627																																																										
<p><i>Verkoop</i></p> <p>Vanwege toename van het aantal vluchtelingen is in overleg met de gemeente Sliedrecht afgesproken om een groot deel van de verkoopvijver 'on hold' te zetten. Dit is vervolgens omgezet in beleid. De verkopen zullen daarmee circa 3 woningen per jaar zijn in plaats van de eerder geformuleerde 15.</p> <p>(PA 2018)</p>	<p><i>Verkoop</i></p> <p>Tablis Wonen heeft jaarlijks de volgende aantallen woningen verkocht in de gemeente Sliedrecht:</p> <p>2018: 2 2019: 1 2020: 3 2021: 1</p> <p>(JV 2018-2021)</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7																																																												
<p><i>Overname van bezit</i></p> <p>Tablis Wonen onderzoekt de mogelijkheid om de sociale huurwoningen van corporatie Mooiland in Sliedrecht over te nemen. Het gaat om ongeveer 115 woningen.</p> <p>(PA 2021)</p>	<p><i>Overname van bezit</i></p> <p>Tablis Wonen heeft gedurende de visitatieperiode de aankoop van woningen van Mooiland voorbereid. Op 30 juni 2022 worden daadwerkelijk 39 woningen overgenomen.</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave (onderzoek) en voor het daadwerkelijk overnemen van woningen van Mooiland.</p>	8																																																												

Opgaven	Prestaties	Cijfer																				
<p><i>Doorstroming bevorderen</i></p> <p>De gemeente wil meer doorstroming binnen de woningvoorraad op gang brengen. Een instrument dat de doorstroming op gang kan brengen is het verleiden van senioren om hun eengezinswoning te verlaten voor een meer passende woning. Tablis Wonen verkent hoe de doorstroming vanuit de huurwoningen gestimuleerd kan worden.</p> <p>(PA 2020)</p>	<p><i>Doorstroming bevorderen</i></p> <p>Tablis Wonen heeft ervaring opgedaan met een doorstroomexperiment ('15-'17). Daarna zijn vooral steeds meer vrijgekomen woningen zonder inkomenseisen gepubliceerd. (Resultaat benutting vrije toewijzingsruimte staat in volgende veld.) Het gevolg van de pilot is dat Tablis Wonen en twee andere regionale corporaties in september 2022 zullen starten met een gezamenlijke doorstroomregeling.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het feit dat Tablis Wonen niet alleen een verkenning heeft uitgevoerd, maar van het experiment vast beleid heeft gemaakt.</i></p>	8																				
<p><i>Toewijzing</i></p> <p>Ter bevordering van gemengde wijken benut Tablis Wonen de vrije toewijzingsruimte zo goed mogelijk. Tablis Wonen geeft inzicht over de inzet van het benutten van de vrije toewijzingsruimte en de mogelijkheden die passend toewijzen biedt.</p> <p>Tot 2021 mag Tablis Wonen gebruik maken van de 10% extra vrije toewijzingsruimte, bij elkaar dus 20%. Daarna wordt dit percentage maximaal 15% op voorwaarde dat gemeente, corporatie en huurdersorganisatie hierover een afspraak maken. Anders gaat de vrije toewijzingsruimte naar 7,5%.</p> <p>(PA 2020)</p>	<p><i>Toewijzing</i></p> <p>Tablis Wonen heeft in Sliedrecht per inkomensgroep toegewezen (prijsspeil 2018):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tot € 36.798</td> <td>91,7%</td> <td>86,1%</td> <td>80,8%</td> <td>89,9%</td> </tr> <tr> <td>€ 36.798 - € 41.056</td> <td>3%</td> <td>5,4%</td> <td>8,3%</td> <td>2,5%</td> </tr> <tr> <td>Boven € 41.056</td> <td>5,3%</td> <td>8,5%</td> <td>10,9%</td> <td>7,6%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i></p>		2018	2019	2020	2021	Tot € 36.798	91,7%	86,1%	80,8%	89,9%	€ 36.798 - € 41.056	3%	5,4%	8,3%	2,5%	Boven € 41.056	5,3%	8,5%	10,9%	7,6%	7
	2018	2019	2020	2021																		
Tot € 36.798	91,7%	86,1%	80,8%	89,9%																		
€ 36.798 - € 41.056	3%	5,4%	8,3%	2,5%																		
Boven € 41.056	5,3%	8,5%	10,9%	7,6%																		
Gemeente Molenlanden																						
<p><i>Voldoende sociale huurwoningen</i></p> <p>Tablis Wonen borgt dat er voldoende aanbod is aan sociale huurwoningen (Daeb-woningen) voor de doelgroep. Vastgesteld is dat er een toenemende vraag is naar appartementen in de sociale huurvoorraad door vergrijzing van de bevolking. Er blijft daarom behoefte aan (kleine) grondgebonden woningen en gelijkvloerse appartementen bij de toekomstige nieuwbouwprojecten.</p> <p>(PA 2018; 2019)</p> <p>Tablis Wonen houdt de sociale woningvoorraad in aantallen tenminste nagenoeg in stand.</p> <p>(PA 2021)</p>	<p><i>Voldoende sociale huurwoningen</i></p> <p>De voorraad in Molenlanden bedroeg:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Ultimo '18:</td> <td>762</td> </tr> <tr> <td>Idem '19:</td> <td>761</td> </tr> <tr> <td>Idem '20:</td> <td>748</td> </tr> <tr> <td>Idem '21:</td> <td>757</td> </tr> </tbody> </table> <p>(Opgave Tablis Wonen)</p> <p>Tablis Wonen heeft voorbereidingen getroffen om de voorraad in Molenlanden constant te houden en indien mogelijk uit te breiden. Het resultaat daarvan zal effectueren in de volgende visitatieperiode.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i></p>	Ultimo '18:	762	Idem '19:	761	Idem '20:	748	Idem '21:	757	7												
Ultimo '18:	762																					
Idem '19:	761																					
Idem '20:	748																					
Idem '21:	757																					

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><i>Doorstroming bevorderen</i></p> <p>Tablis Wonen neemt maatregelen om de doorstroming te bevorderen. Tablis Wonen behoudt de ruimte om de inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor de inkomensgroep boven € 40.349,- (prijspeil 2017). Daarbij wordt maatwerk geleverd bij individuele situaties waarbij problemen ontstaan.</p> <p>(PA 2018; 2019)</p>	<p><i>Doorstroming bevorderen</i></p> <p>Tablis Wonen heeft ervaring opgedaan met een doorstroomexperiment ('15-'17). Daarna zijn vooral steeds meer vrijgekomen woningen zonder inkomenseisen gepubliceerd. (Resultaat benutting vrije toewijzingsruimte staat in volgende veld.) Het gevolg van de pilot is dat Tablis Wonen en twee andere regionale corporaties in september 2022 zullen starten met een gezamenlijke doorstroomregeling.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het feit dat Tablis Wonen niet alleen een verkenning heeft uitgevoerd, maar van het experiment vast beleid heeft gemaakt.</i></p>	8
<p><i>Vrije toewijzingsruimte</i></p> <p>Tablis Wonen spant zich in om de door de overheid geboden vrije toewijzingsruimte zo volledig mogelijk te benutten voor de huisvesting van de hogere inkomensgroepen.</p> <p>(PA 2018; 2019)</p>	<p><i>Vrije toewijzingsruimte</i></p> <p>In Molenlanden heeft Tablis Wonen de volgende percentages toewijzingen benut voor de hogere inkomensgroepen:</p> <p>2018: 3,6%</p> <p>2019: 13,8%</p> <p>2020: 6,5%</p> <p>2021: 15,9%</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i></p>	7
<p><i>Nieuwbouw</i></p> <p>Tablis Wonen zet in op het aanvragen van een ontheffing indien een initiatief zich bevindt in het informele werkgebied van Tablis Wonen binnen de gemeente Molenlanden. Als de Aw geen ontheffing verleent hebben de andere corporaties de mogelijkheid het project te realiseren.</p> <p>(PA 2021)</p>	<p><i>Nieuwbouw</i></p> <p>Tablis Wonen heeft tijdens de visitatieperiode de ambitie ontwikkeld om haar aanwezigheid in Molenlanden te versterken. Er is een aanvraag voor een ontheffing voorbereid.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i></p>	7
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat Tablis Wonen ten aanzien van het thema Beschikbaarheid en ontwikkeling woningvoorraad ruim voldoende heeft gepresteerd. Er is geïnvesteerd in de Staatsliedenbuurt in Sliedrecht en onderzoek verricht naar de mogelijkheden om ook in Molenlanden de aanwezigheid te vergroten. Daarnaast heeft Tablis Wonen gewerkt aan het verbeteren van de doorstroming.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,4

Thema 2: Betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer																																																																	
Gemeente Sliedrecht																																																																			
<p><i>Aantal woningen naar prijscategorie</i></p> <p>Het bieden van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep is de belangrijkste opgave in PALT (prestatieafspraken lange termijn). Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid streven de partijen naar voldoende variatie in huurprijzen en sturen hierop in de jaarlijkse lokale uitwerking. Tablis Wonen heeft jaarlijks de volgende woningen per prijscategorie:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>648</td> <td>602</td> <td>529</td> <td>518</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar 1-2pers.</td> <td>2.520</td> <td>2.413</td> <td>2.497</td> <td>2.483</td> </tr> <tr> <td>Tot huurtoeslaggrens</td> <td>482</td> <td>619</td> <td>533</td> <td>548</td> </tr> <tr> <td>Vrije sector</td> <td>63</td> <td>63</td> <td>63</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>3.602</td> <td>3.697</td> <td>3.615</td> <td>3.612</td> </tr> </tbody> </table> <p>(PA 2018; 2020)</p>		2018	2019	2020	2021	Goedkoop	648	602	529	518	Betaalbaar 1-2pers.	2.520	2.413	2.497	2.483	Tot huurtoeslaggrens	482	619	533	548	Vrije sector	63	63	63	63	Totaal	3.602	3.697	3.615	3.612	<p><i>Aantal woningen naar prijscategorie</i></p> <p>Tablis Wonen had jaarlijks de volgende woningen per prijscategorie:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td> <td>595</td> <td>500</td> <td>467</td> <td>481</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar 1-2pers.</td> <td>2.175</td> <td>2.379</td> <td>2003</td> <td>2434</td> </tr> <tr> <td>Betaalbaar =>3 pers</td> <td>335</td> <td>327</td> <td>319</td> <td>306</td> </tr> <tr> <td>Tot huurtoeslaggrens</td> <td>623</td> <td>655</td> <td>738</td> <td>507</td> </tr> <tr> <td>Vrije sector</td> <td>63</td> <td>63</td> <td>63</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>3.791</td> <td>3.597</td> <td>3.653</td> <td>3.791</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i></p>		2018	2019	2020	2021	Goedkoop	595	500	467	481	Betaalbaar 1-2pers.	2.175	2.379	2003	2434	Betaalbaar =>3 pers	335	327	319	306	Tot huurtoeslaggrens	623	655	738	507	Vrije sector	63	63	63	63	Totaal	3.791	3.597	3.653	3.791	7
	2018	2019	2020	2021																																																															
Goedkoop	648	602	529	518																																																															
Betaalbaar 1-2pers.	2.520	2.413	2.497	2.483																																																															
Tot huurtoeslaggrens	482	619	533	548																																																															
Vrije sector	63	63	63	63																																																															
Totaal	3.602	3.697	3.615	3.612																																																															
	2018	2019	2020	2021																																																															
Goedkoop	595	500	467	481																																																															
Betaalbaar 1-2pers.	2.175	2.379	2003	2434																																																															
Betaalbaar =>3 pers	335	327	319	306																																																															
Tot huurtoeslaggrens	623	655	738	507																																																															
Vrije sector	63	63	63	63																																																															
Totaal	3.791	3.597	3.653	3.791																																																															
<p><i>Streefhuurbeleid</i></p> <p>Tablis Wonen houdt met haar streefhuurbeleid voldoende huurwoningen beschikbaar in het goedkope en betaalbare segment. Eventuele opbrengsten door inkomensafhankelijke huurverhogingen zal zij inzetten voor het verlenen van huurkorting voor nieuwe huurders met recht op huurtoeslag.</p> <p>(PA 2018; 2019)</p>	<p><i>Streefhuurbeleid</i></p> <p>Het streefhuurbeleid van Tablis Wonen voldoet aan de prestatieafpraak.</p> <ul style="list-style-type: none"> 75% van bezit toegankelijk blijft voor primaire doelgroep met recht op huurtoeslag. De streefhuur in Sliedrecht is 80% van de maximaal redelijke huur Huurkorting is mogelijk voor het deel van het woningbezit ten behoeve van de doelgroep met recht op huurtoeslag. Huurkorting is altijd mogelijk bij mindervalide (MIVA) woningen en woningen voor bijzondere doelgroepen en toewijzingen met zorgindicatie. <p>(JV 2018-2021)</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het aanbieden van huurkorting in bepaalde gevallen.</i></p>	8																																																																	
<p><i>Beperking stijging woonlasten</i></p> <p>Tablis Wonen zorgt dat de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging per 1 juli niet hoger is dan de inflatie van het afgelopen jaar.</p> <p>(PA 2020)</p>	<p><i>Beperking stijging woonlasten</i></p> <p>Tablis Wonen heeft een relatief gematigde huurverhoging doorgevoerd gedurende de visitatieperiode. In enkele gevallen is de verhoging onder het inflatieniveau gebleven en ver onder de maximale verhoging zoals bepaald door de overheid.</p>	8																																																																	

Opgaven	Prestaties	Cijfer																																																		
<p>Tablis Wonen spant zich naar vermogen in tot het matigen van de stijging van de woonlasten. (PA 2021)</p>	<table> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verzamelinkomen</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>< € 43.574 (peil 2018)</td> <td>1,4%</td> <td>1,1%</td> <td>2,3%</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>> € 43.574 (peil 2018)</td> <td>1,4%</td> <td>1,1%</td> <td>2,3%</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>aftopping op: €800</td> <td>€810</td> <td>€830</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1-pers. HH en 2-pers. HH met huurprijs >619,01</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>*</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>Huurprijs minder dan € 25 boven streefhuur</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>N.v.t</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>Huurprijs meer dan € 25 boven streefhuur</td> <td>Huurverl. tot streefhuur</td> <td>Idem</td> <td>-</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>Huurprijs meer dan € 75 onder de streefhuur</td> <td>3,4%</td> <td>3,1%</td> <td>3,6%</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>Vrije sector</td> <td>1,4%</td> <td>1,6%</td> <td>**</td> <td>1,4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Wanneer huurprijs > € 737,14: dan huurverlaging naar rekenhuur € 736. ** woningen zijn opnieuw getaxeerd. Bij huurprijs < taxatie is de huur verlaagd. Bij huurprijs > taxatie 2,6%. *** In februari 2021 werd in de Tweede Kamer een motie aangenomen over huurverhoging. Als gevolg daarvan hebben de verhuurders van sociale huurwoningen geen huurverhoging per 1 juli kunnen doorvoeren. De huursomstijging voor 2021 bij de vermelde doelgroepen kwam daarmee op 0%.</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor huurverlagingen waar mogelijk.</p>		2018	2019	2020	2021	Verzamelinkomen					< € 43.574 (peil 2018)	1,4%	1,1%	2,3%	***	> € 43.574 (peil 2018)	1,4%	1,1%	2,3%	***	aftopping op: €800	€810	€830			1-pers. HH en 2-pers. HH met huurprijs >619,01	-	-	*	***	Huurprijs minder dan € 25 boven streefhuur	0%	0%	N.v.t	***	Huurprijs meer dan € 25 boven streefhuur	Huurverl. tot streefhuur	Idem	-	***	Huurprijs meer dan € 75 onder de streefhuur	3,4%	3,1%	3,6%	***	Vrije sector	1,4%	1,6%	**	1,4%	
	2018	2019	2020	2021																																																
Verzamelinkomen																																																				
< € 43.574 (peil 2018)	1,4%	1,1%	2,3%	***																																																
> € 43.574 (peil 2018)	1,4%	1,1%	2,3%	***																																																
aftopping op: €800	€810	€830																																																		
1-pers. HH en 2-pers. HH met huurprijs >619,01	-	-	*	***																																																
Huurprijs minder dan € 25 boven streefhuur	0%	0%	N.v.t	***																																																
Huurprijs meer dan € 25 boven streefhuur	Huurverl. tot streefhuur	Idem	-	***																																																
Huurprijs meer dan € 75 onder de streefhuur	3,4%	3,1%	3,6%	***																																																
Vrije sector	1,4%	1,6%	**	1,4%																																																
<p><i>Reductie woonlasten door verduurzaming</i> Door de verduurzaming dalen de woonlasten. Tablis Wonen zorgt dat de huurverhoging door verduurzaming lager is dan de gemiddelde besparing op de energiekosten. Tablis Wonen hanteert gematigde huurverhogingen voor de verduurzaming van haar bezit. Companen ontwikkelt in opdracht van Aedes een zogenaamde vergoedingentabel. Tot die tijd rekent Tablis Wonen voor verduurzaming naar label B € 8,- en naar label A € 16,- huurverhoging per maand. Uitgangspunt blijft dat de huurverhoging niet meer bedraagt dan 50% van de gemiddelde besparing door</p>	<p><i>Reductie woonlasten door verduurzaming</i> Tablis Wonen heeft de afspraak met Slim Wonen gemaakt dat de verhogingen van de huurprijs na verduurzaming niet meer bedragen dan 50% van het voordeel dat de gemiddelde huurder heeft.</p> <p>Sinds 2020 vraagt Tablis Wonen na plaatsing van zonnepanelen via Wocozon een vergoeding van € 2,35 per paneel per maand. Deze ligt tussen de berekende besparing van € 2,60 voor de huurder en de gebruiksvergoeding die door het grootste deel van de corporaties in dezelfde situatie in rekening wordt gebracht (€ 2,- pppm).</p>	7																																																		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>verduurzaming voor de huurder. (PA 2019; 2020)</p>	<p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	
Gemeente Molenlanden		
<p><i>Huurprijsniveau</i> Tablis Wonen streeft naar de volgende huurprijsniveaus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 60% van alle woningen heeft een (streef)huur tot de 1^e aftoppingsgrens; • Minimaal 75% van alle woningen heeft een (streef)huur tot de 2^e aftoppingsgrens; • Maximaal 25% van alle woningen heeft een (streef)huur tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. <p>(PA 2018; 2019)</p>	<p><i>Huurprijsniveau</i> Tablis Wonen heeft de volgende huurprijsniveaus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 75% van bezit toegankelijk blijft voor primaire doelgroep met recht op huurtoeslag. • De streefhuur in Molenlanden is 75% van de maximaal redelijke huur. <p>(JV 2018-2021)</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7
<p><i>Doorberekening isolatiekosten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tablis Wonen hanteert het uitgangspunt dat bij investeringen in duurzaamheid maximaal 50% van de (theoretische) besparing voor de huurder als huurverhoging in rekening wordt gebracht. • Per 2019: Wanneer een woning zeer ingrijpend is verduurzaamd (naar een warmtevraag van minder dan 50 kWh per vierkante meter per jaar) en energie opwekt mag de corporatie een Energie Prestatie Vergoeding (EPV) vragen. (PA 2018 + 19) 	<p><i>Doorberekening isolatiekosten</i></p> <p>Tablis Wonen heeft de afspraak met Slim Wonen gemaakt dat de verhogingen van de huurprijs na verduurzaming niet meer bedragen dan 50% van het voordeel dat de gemiddelde huurder heeft.</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7
<p><i>Reductie woonlasten na verduurzaming</i> Wanneer sprake is van renovatie waarbij aan de EPV-voorwaarden wordt voldaan, zorgt Tablis Wonen dat de EPV niet hoger wordt dan de besparing aan energielasten. Dit moet garanderen dat de woonlasten niet hoger worden voor de huurder. (PA 2018; 2019)</p>	<p><i>Reductie woonlasten na verduurzaming</i> Sinds 2020 vraagt Tablis Wonen na plaatsing van zonnepanelen via Wocozon een vergoeding van € 2,35 per paneel per maand. Deze ligt tussen de berekende besparing van € 2,60 voor de huurder en de gebruiksvergoeding die door het grootste deel van de corporaties in dezelfde situatie in rekening wordt gebracht (€ 2,- pppm).</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7
<p><i>Huuraanpassing</i> Tablis Wonen volgt in 2021 in haar huurbeleid de afspraken conform het Sociaal Akkoord. Dit betekent dat de huurprijzen van sociale huurwoningen gemiddeld met maximaal de inflatie stijgen. Huurbevrozing en huurverlaging worden toegepast indien de huurder voldoet aan de criteria. Daarnaast heeft Tablis Wonen de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.</p>	<p><i>Huuraanpassing</i> In februari 2021 werd in de Tweede Kamer een motie aangenomen over huurverhoging. Als gevolg daarvan hebben de verhuurders van sociale huurwoningen geen huurverhoging per 1 juli kunnen doorvoeren. De huursomstijging voor 2021 bij de sociale huurwoningen kwam daarmee op 0%. Ook heeft Tablis Wonen vóór 1 juni uitvoering gegeven aan de Wet éénmalige huurverlaging. Voor huishoudens met een inkomen tot</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
(PA 2021)	de grenzen voor passend toewijzen heeft zij de huur verlaagd. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.	
<i>Huurachterstanden melden</i> Tablis Wonen meldt huurachterstanden bij het Sociaal Team zodra er sprake is van 2 maanden huurachterstand. Dit in het kader van de aanpassing van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening die per 1-1-2021 ingaat. (PA 2021)	<i>Huurachterstanden melden</i> Huurders met een huurachterstand ontvangen twee keer per maand een herinneringsbrief. Zij worden actief benaderd. Bij coronagerelateerde achterstanden wordt coulant omgegaan met de duur van de betalingsregeling. Ook is er actief doorverwezen naar de sociaal medewerker betalingsachterstanden van de gemeente. Per 1 januari 2021 is de wetswijziging op de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) van kracht. Dit betekent dat de ketenpartners vanuit welzijn en zorg al in een vroeg stadium geïnformeerd worden over huurachterstanden en in contact proberen te komen met huurders. Op grond van het convenant Preventie Huisuitzetting Drechtsteden worden alle huurders met twee maanden huurachterstand door de wooncoaches thuis bezocht. Door een tijdige signalering kunnen de Dienst Gezondheid & Jeugd (DG&J) en de Sociale Dienst Drechtsteden (SDD) sneller bemiddelen en dus eerder met een oplossing voor de huurder komen. (JV 2021) De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor de extra inspanningen van Tablis Wonen om huurachterstanden te voorkomen.	8
<i>Hogere inkomens</i> In 2021 kan Tablis Wonen gebruik maken van de ruimte om 15% toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens. (PA 2021)	Voor Molenlanden is benut: 2018: 3,6% 2019: 13,8% 2020: 6,5% 2021: 15,9% De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.	7
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie oordeelt dat Tablis Wonen ten aanzien van het thema Betaalbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Het woningbestand van de corporatie kent een groot aandeel goedkope en betaalbare woningen; het streefhuurbeleid is daar ook op gericht. De jaarlijkse huurverhoging was gematigd en Tablis Wonen heeft zich bijzonder ingespannen om huurverlaging aan te bieden waar mogelijk.		
Gemiddelde beoordeling		7,3

Thema 3: Duurzaamheid en kwaliteit

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Gemeente Sliedrecht		
<p><i>Energieprestatie bezit</i></p> <p>Tablis Wonen zorgt dat zij in 2021 voldoet aan convenant energiebesparing corporatiesector (gemiddeld energielabel B) voor de woningen die langer dan 20 jaar in exploitatie blijven. (PA 2018)</p>	<p><i>Energieprestatie bezit</i></p> <p>Het bezit van Tablis Wonen had per jaar de volgende energieprestatie, op basis van de energie-index:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2018: 1,61 (label C) • 2019: 1,61 (label C) • 2020: 1,64 (label C) * • 2021: Gemiddeld label C ** (61% van de woningen had label C of beter) <p>* De normen zijn strenger geworden, waardoor een ongunstigere waarde dan in voorgaande jaren kan ontstaan.</p> <p>** Sinds 2021 is de energie-index niet meer van toepassing in de NEN-normering; er wordt gewerkt met het energielabel.</p> <p>(JV 2018-2021)</p>	6
<p><i>Energieprestatie bezit</i></p> <p>Tablis Wonen maakt in 2018 een plan om te komen tot een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Zolang de uitkomsten van dit onderzoek nog niet bekend zijn reserveert Tablis Wonen de komende 5 jaar jaarlijks € 2.000.000 voor duurzaamheid. (PA 2018)</p>	<p><i>Energieprestatie bezit</i></p> <p>Vanaf 2019 heeft Tablis Wonen de routekaart voor verduurzaming gevolgd. Tegelijkertijd heeft de corporatie ook meegewerkt aan de warmtetransitievisie van de gemeente Sliedrecht (2021) waarin een strategie om te komen tot een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 het doel is. Daarin wordt een groot deel van Sliedrecht aangesloten op het warmtenet (gasloos) en de rest all-electric of via hybride vormen.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i></p>	7
<p><i>Energieprestatie bezit</i></p> <p>De woningen die in 2018 worden gerenoveerd krijgen de volgende energetische verbetering:</p> <p style="text-align: right;">Gem. E.I. na renovatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grondgebonden woningen Genestetstraat 1,4 • Eengezinswoningen Kuiperstraat/Troelstralaan 0,4 • Portiekflats J. Catsstraat 0,4 <p>(PA 2018)</p>	<p><i>Energieprestatie bezit</i></p> <p>De genoemde renovaties zijn in de periode 2018 en 2019 gerealiseerd.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i></p>	7
<p><i>Nieuwbouw gasloos en aansluiting op warmtenet</i></p>	<p><i>Nieuwbouw gasloos en op warmtenet</i></p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Tablis Wonen bouwt nieuwbouw aardgasloos en waar mogelijk worden nieuwbouwwoningen aangesloten op het warmtenet. (PA 2018; 2019)</p> <p>Tablis Wonen sluit in 2020 in Sliedrecht-Oost 863 collectief verwarmde appartementen aan op het warmtenet van HVC. Tablis Wonen stemt de aanpak van haar overige complexen in Sliedrecht-Oost af op de aanpak van de openbare ruimte en de aanleg van het warmtenet van HVC. (PA 2020)</p> <p>Tablis Wonen sluit in de Staatsliedenbuurt 78 renovatiewoningen en 59 nieuwbouwwoningen in 2020 aan op het warmtenet. Tablis Wonen heeft de ambitie om samen met de HVC totaal binnen 5 jaar 2000 woningen gereed te maken voor het warmtenet (isoleren, aanpassing installatie) en aan te sluiten op het warmtenet, zodat de warmtebron van HVC zo rendabel mogelijk kan werken. (PA 2020)</p> <p>Partijen stellen in overleg met HVC een planning op voor de realisatie van het warmtenet waarbij de SAH-subsidie zo goed mogelijk wordt benut. (PA 2021)</p>	<p>De nieuwbouwwoningen van Tablis Wonen zijn aardgasvrij en aangesloten op het warmtenet.</p> <p>Tablis Wonen heeft gewerkt aan het aansluiten van een groot deel van haar woningen op het warmtenet in Sliedrecht.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor de grote schaal waarop het woningbestand van Tablis Wonen op warmtenet wordt aangesloten.</i></p>	
<p><i>Domotica</i></p> <p>In 2018 gaat Tablis Wonen in minimaal 1 woning experimenteren met de toepassing van domotica. (PA 2018)</p>	<p><i>Domotica</i></p> <p>Met Platform VVE'en Alblasserwaard en de zorginstellingen Waardeburgh, Rivas en de Lelie Zorggroep, is er een digitaal slot geplaatst in 50 woongebouwen (huur en koop). Het betreft een veilig en collectief systeem dat door een App op de smartphone de centrale toegangsdeur opent voor de ambulante zorgmedewerkers. Het betreft een innovatieve oplossing die samenwerking tussen de partijen vergemakkelijkt.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor de grootschalige toepasbaarheid van het digitale slot.</i></p>	8
<p><i>Bewustwording</i></p> <p>Tablis Wonen werkt aan bewustwording van huurders van de mogelijkheden om energie te besparen en duurzaam op te wekken (gedrag, zuinige apparaten, radiatorfolie e.d.). (PA 2021)</p>	<p><i>Bewustwording</i></p> <p>Tablis Wonen faciliteert de inzet van energiecoaches via het Regionaal Energieloket. De energiecoaches informeren de huurders gratis over de mogelijkheden om energie te besparen en duurzaam op te wekken (gedrag, zuinige apparaten, radiatorfolie e.d.).</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer																																																																																																																																		
	De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.																																																																																																																																			
<p><i>Planmatig onderhoud en verduurzaming</i></p> <p>De geplande onderhouds- en/of verduurzamingsprojecten zijn, met bijbehorende aantallen woningen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Genestetstraat</td> <td>8</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Kuijperstraat/Tr.laan</td> <td>-</td> <td>38</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Talmastraat e.o.</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>78</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Jacob Catsstraat</td> <td>-</td> <td>16</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Trompstraat e.o.</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>55</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Dr. De Visserstraat e.o.</td> <td>-</td> <td>40</td> <td>38</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Chr. Huygensstraat</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>81</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Rembrandtlaan</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>114</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Roerdompstraat 2-60</td> <td>-</td> <td>6</td> <td>24</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>De Horst</td> <td>-</td> <td>73</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Baaneweer</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>28</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Hakgriend</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>18</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(PA 2018; 2019)</p>		2018	2019	2020	2021	Genestetstraat	8	-	-	-	Kuijperstraat/Tr.laan	-	38	-	-	Talmastraat e.o.	-	-	78	-	Jacob Catsstraat	-	16	-	-	Trompstraat e.o.	-	-	55	-	Dr. De Visserstraat e.o.	-	40	38	-	Chr. Huygensstraat	-	-	81	-	Rembrandtlaan	-	-	114	-	Roerdompstraat 2-60	-	6	24	-	De Horst	-	73	-	-	Baaneweer	-	-	28	-	Hakgriend	-	-	18	-	<p><i>Planmatig onderhoud en verduurzaming</i></p> <p>Tablis Wonen heeft de volgende onderhoudsprojecten uitgevoerd:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Genestetstraat</td> <td>-</td> <td>8</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Kuijperstraat/Tr.laan</td> <td>-</td> <td>38</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Talmastraat e.o.</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>78</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Jacob Catsstraat</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>15</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Trompstraat e.o.</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>Dr. De Visserstraat e.o.</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>78</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Chr. Huygensstraat</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>81</td> </tr> <tr> <td>Rembrandtlaan</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>114</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Roerdompstraat 2-60</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>De Horst</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>Baaneweer</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>Hakgriend</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>*</td> </tr> </tbody> </table> <p>(PA 2018 - 2021)</p> <p>* De vermelde complexen staan nog steeds op de planning voor planmatig onderhoud en verduurzaming, maar zijn in planning verschoven richting 2023. De reden hiervoor is complexiteit in de voorbereiding van het verduurzamingstraject, waarin ook o.a. het Rijk (subsidiebijdrage vanuit Programma Aardgasvrije Wijken) en energiebedrijf HVC betrokken zijn. Vooral door onduidelijkheid over de bijdrage van het Rijk is vertraging ontstaan.</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>		2018	2019	2020	2021	Genestetstraat	-	8	-	-	Kuijperstraat/Tr.laan	-	38	-	-	Talmastraat e.o.	-	-	78	-	Jacob Catsstraat	-	-	15	-	Trompstraat e.o.	-	-	-	55	Dr. De Visserstraat e.o.	-	-	78	-	Chr. Huygensstraat	-	-	-	81	Rembrandtlaan	-	-	114	-	Roerdompstraat 2-60	-	-	-	*	De Horst	-	-	-	*	Baaneweer	-	-	-	*	Hakgriend	-	-	-	*	7
	2018	2019	2020	2021																																																																																																																																
Genestetstraat	8	-	-	-																																																																																																																																
Kuijperstraat/Tr.laan	-	38	-	-																																																																																																																																
Talmastraat e.o.	-	-	78	-																																																																																																																																
Jacob Catsstraat	-	16	-	-																																																																																																																																
Trompstraat e.o.	-	-	55	-																																																																																																																																
Dr. De Visserstraat e.o.	-	40	38	-																																																																																																																																
Chr. Huygensstraat	-	-	81	-																																																																																																																																
Rembrandtlaan	-	-	114	-																																																																																																																																
Roerdompstraat 2-60	-	6	24	-																																																																																																																																
De Horst	-	73	-	-																																																																																																																																
Baaneweer	-	-	28	-																																																																																																																																
Hakgriend	-	-	18	-																																																																																																																																
	2018	2019	2020	2021																																																																																																																																
Genestetstraat	-	8	-	-																																																																																																																																
Kuijperstraat/Tr.laan	-	38	-	-																																																																																																																																
Talmastraat e.o.	-	-	78	-																																																																																																																																
Jacob Catsstraat	-	-	15	-																																																																																																																																
Trompstraat e.o.	-	-	-	55																																																																																																																																
Dr. De Visserstraat e.o.	-	-	78	-																																																																																																																																
Chr. Huygensstraat	-	-	-	81																																																																																																																																
Rembrandtlaan	-	-	114	-																																																																																																																																
Roerdompstraat 2-60	-	-	-	*																																																																																																																																
De Horst	-	-	-	*																																																																																																																																
Baaneweer	-	-	-	*																																																																																																																																
Hakgriend	-	-	-	*																																																																																																																																
<p><i>Waterberging</i></p> <p>Tablis Wonen is zich bewust van haar hemelwaterzorgplicht. Zij onderzoekt hoe zij bij grootschalige renovatie panden kan afkoppelen van het gemeente stelsel en waterberging op eigen terrein wil vormgeven.</p> <p>(PA 2019)</p>	<p><i>Waterberging</i></p> <p>Bij Nieuwbouw Baanhoek-West en later bij de nieuwbouw in de Staatsliedenbuurt zijn de hemelwaterafvoeren niet aangesloten op de riolering. Bij diverse bestaande flatgebouwen is de hemelwaterafvoer losgekoppeld.</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7																																																																																																																																		
Gemeente Molenlanden																																																																																																																																				
<p><i>Energieprestatie bezit</i></p>	<p><i>Energieprestatie bezit</i></p> <p>Eind 2021 hadden de woningen van Tablis Wonen</p>	6																																																																																																																																		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Voor de sociale huursector geldt dat de woningen in 2021 gemiddeld energielabel B hebben, ofwel een Energie-Index (EI) van 1,25. Nieuwbouw moet vanaf 2020 energieneutraal zijn. In 2020 moet sprake zijn van tenminste 14% duurzame opwekking. (PA 2019)	gemiddeld een label C. De opgeleverde nieuwbouw is energieneutraal.	
<i>Duurzaamheid stimuleren</i> Gemeente werkt samen met de corporaties de inzet van wooncoaches verder uit. Zij kunnen huurders informeren over de mogelijkheden om hun woning te verduurzamen. Corporaties gaan gezamenlijk uitwerken hoe zij het gedrag van bewoners kunnen beïnvloeden om duurzamer te leven. (PA 2021)	<i>Duurzaamheid stimuleren</i> Tablis Wonen faciliteert de inzet van energiecoaches via het Regionaal Energieloket. De energiecoaches informeren de huurders gratis over de mogelijkheden om energie te besparen en duurzaam op te wekken (gedrag, zuinige apparaten, radiatorfolie e.d.). (JV 2021) <i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i>	7
<i>Duurzaamheidsmaatregelen</i> Tablis Wonen inventariseert welke praktische duurzaamheidsmaatregelen zij kan doorvoeren. Hierbij kan gedacht worden aan zonnepanelen, vergroenen van daken en tuinen alsmede het hergebruik van regenwater. (PA 2021)	<i>Duurzaamheidsmaatregelen</i> Zonnepanelen voor Sliedrecht zijn bij de begroting van 2022 opgenomen in 2030 en 2031. Vergroenen van daken en tuinen wordt bij complexstrategieën standaard onderzocht. Bij complex 917 zijn de tuinen vergroend. Dit geldt voor de openbare ruimte van de Staatsliedenbuurt. <i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i>	7
Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie oordeelt dat Tablis Wonen ten aanzien van het thema Duurzaamheid en kwaliteit ruim voldoende heeft gepresteerd. Er is weliswaar een achterstand als gekeken wordt naar de feitelijke energieprestatie van het bezit in totaliteit, maar de corporatie heeft gedurende de visitatieperiode met de realisatie van het warmtenet een belangrijke stap richting verduurzaming gezet.		
Gemiddelde beoordeling		7,0

Thema 4: Huisvesting bijzondere doelgroepen en Sociaal Domein

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Gemeente Sliedrecht		
<i>Opgave Thuis in de wijk</i> Tablis Wonen levert haar bijdrage aan de uitkomsten van de regionale strategische agenda voor de huisvesting van kwetsbare groepen (Opgave Thuis in de wijk). Bij de huisvesting wordt rekening gehouden met de draagkracht van de wijken en complexen. (PA 2018)	<i>Opgave Thuis in de wijk</i> Tablis Wonen heeft in overleg met de gemeente Sliedrecht niet bijgedragen aan meer huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De gemeente Sliedrecht heeft in 2020 bepaald dat Sliedrecht binnen de Drechtsteden reeds relatief veel kwetsbaren huisvest en de grenzen van haar draagvlak bereikt heeft.	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.	
<p><i>Uitstroom uit instellingen</i></p> <p>In 2018 stelt Tablis Wonen minimaal 2 woningen beschikbaar voor personen uit de kwetsbare groep die uitstromen uit een instelling. (PA 2018)</p>	<p><i>Uitstroom uit instellingen</i></p> <p>Tablis Wonen is met de gemeente Sliedrecht overeengekomen dat de corporatie zo minimaal mogelijk bijdraagt aan de huisvesting van kwetsbaren, vanuit de gedachte dat al voldoende kwetsbare doelgroepen aanwezig zijn in Sliedrecht.</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7
<p><i>Seniorenhuisvesting</i></p> <p>Tablis Wonen staat voor voldoende huisvesting voor de senioren. Wanneer echter blijkt dat de vraag naar bepaalde typen seniorenwoningen ontbreekt, worden afspraken gemaakt over de voorwaarden waaronder een deel van deze seniorenwoningen eventueel worden 'ontlabeld'. (PA 2018)</p>	<p><i>Seniorenhuisvesting</i></p> <p>Circa 300 seniorenwoningen van Tablis Wonen zijn een 1-kamerwoning en niet courant. Er is weinig animo van senioren voor deze woningen gebleken, waardoor ze zijn ontlabeled door Tablis Wonen.</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7
<p><i>Huisvesting van statushouders</i></p> <p>Partijen maken uiterlijk begin 2021 afspraken over hoe de toenemende groep vergunninghouders goed en duurzaam gehuisvest kan worden in de Sliedrechtse gemeenschap. In onderling overleg worden de ondersteuningsmaatregelen die het rijk ter beschikking stelt ingezet. (PA 2021)</p>	<p><i>Huisvesting van statushouders</i></p> <p>In de visitatieperiode zijn in Sliedrecht 106 statushouders gehuisvest. In 2018 was nog sprake van een flinke voorsprong op de taakstelling. De voorsprong is eind 2021 teruggelopen naar 1.</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7
<p><i>Levensloopbestendigheid</i></p> <p>Tablis Wonen houdt in het programma van eisen voor haar nieuwbouw van huurwoningen rekening met levensloopbestendige aanpassingen. (PA 2018)</p> <p>Tablis Wonen stemt de functionele kwaliteit van haar woningen af op de woonwensen van de toekomstige woonconsument. Er wordt daarbij gekeken naar de toegenomen toegankelijkheid van de woning en de mate waarin in de woning zorg geboden kan worden (zorggeschiktheid). Hiervoor wordt het sterrensysteem uit de Drechtsteden gebruikt. Bij nieuwbouw en bij het uitvoeren van verbeteringen aan (senioren) complexen wordt extra aandacht aan toegankelijkheid gegeven.</p>	<p><i>Levensloopbestendigheid</i></p> <p>Bij meergezinswoningen die voor ouderen bestemd zijn houdt Tablis Wonen rekening met de levensloopbestendigheid van de woningen. Bij nieuwbouw van eengezinswoningen is levensloopbestendigheid geen criterium voor Tablis Wonen.</p> <p>Bij het opstellen van het programma van eisen houdt Tablis Wonen rekening met de woonwensen van de toekomstige woonconsument. Zij toetst de plattegronden op functionaliteit. Bij verbeteringen aan (senioren) complexen beoordeelt Tablis Wonen altijd of er mogelijkheden zijn om de woningen beter toegankelijk te maken.</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
(PA 2020)	De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.	
<p><i>Uitsluiting, schulden, overlast</i></p> <p>Tablis Wonen voelt zich naast de gemeente verantwoordelijk voor het voorkomen van uitsluiting, schulden en overlast. Tablis Wonen participeert daarom actief in overleggen over dit onderwerp met o.a. zorgorganisaties, Dienst Gezondheid en Jeugd (DG+J) en Sociale Dienst Drechtsteden (SDD).</p> <p>Partijen sluiten aan bij de vernieuwde landelijke afspraken over huisuitzettingen (BZK, VNG, verhuurdersorganisaties en brancheverenigingen).</p> <p>(PA 2021)</p>	<p><i>Uitsluiting, schulden, overlast</i></p> <p>Tablis Wonen neemt deel aan de genoemde overleggen en sluit aan bij de vernieuwde landelijke afspraken over huisuitzettingen.</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7
Gemeente Molenlanden		
<p><i>Preventie van huisuitzettingen</i></p> <p>Tablis Wonen tracht huisuitzettingen te allen tijde te voorkomen, tenzij:</p> <ul style="list-style-type: none"> De corporatie niet in contact kan komen met de huurder, of huurder medewerking aan een betalingsregeling en/of aanbod van een goedkopere woning of schuldhulpverlening weigeren; Er sprake is van een huurachterstand die zo problematisch is dat er geen perspectief is, ondanks ingezet instrumentarium in de vorm van maatwerk van de corporatie of van schuldhulpverlening; Er sprake is van (extreme) woonoverlast en/of criminele activiteiten. <p>(PA 2021)</p>	<p><i>Preventie van huisuitzettingen</i></p> <p>Tablis Wonen voorkomt huisuitzettingen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het aanbieden van betalingsregelingen en/of een goedkopere woning; Het faciliteren van schuldhulpverlening of schuldsanering <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7
<p><i>Huisvesting van bijzondere doelgroepen</i></p> <p>Gemeente en Tablis Wonen werken samen inzake het voorzien in adequate huisvesting voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders en huurders die uit een Beschermd Wonen omgeving komen. Daarbij is er binnen de mogelijkheden oog voor een evenredige spreiding over de kernen.</p> <p>(PA 2021)</p>	<p><i>Huisvesting van bijzondere doelgroepen</i></p> <p>Aantal gehuisveste statushouders:</p> <p>2018: 15 2019: 5 2020: 8 2021: 13</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het feit dat Tablis Wonen een meer dan evenredig deel van de taakstelling voor haar rekening heeft genomen.</p>	8
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat Tablis Wonen ten aanzien van het thema Huisvesting bijzondere doelgroepen en Sociaal Domein ruim voldoende heeft gepresteerd. De corporatie draagt bij aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en zet zich in om schuldenproblematiek en uitsluiting te voorkomen.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,1

Thema 5: Leefbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Gemeente Sliedrecht		
<p><i>Sociaal Team Sliedrecht</i></p> <p>Tablis Wonen stelt samen met de andere partijen een plan van aanpak op ten behoeve van verbetering van het functioneren van het Sociaal Team Sliedrecht. (PA 2018)</p>	<p><i>Sociaal Team Sliedrecht</i></p> <p>Er is, onder leiding van leidinggevenden, geïnvesteerd in nadere kennismaking en het doorspreken van de werkprocessen beide partijen elkaar in nodig hebben. In verdiepend overleggen wordt veel stilgestaan bij de onderlinge samenwerking. Zo lang als nodig blijft dit overleg voortgezet.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i></p>	7
<p><i>Wet aanpak woonoverlast</i></p> <p>Tablis Wonen en de gemeente stemmen met elkaar de inzet van instrumenten (binnen de Wet aanpak woonoverlast) voor medio 2019 af. (PA 2018; 2019)</p>	<p><i>Wet aanpak woonoverlast</i></p> <p>Er is een periodiek overleg met de gemeente over complexe woonoverlastzaken. In dat overleg wordt vanuit verschillende disciplines (politie, gemeente, woningcorporatie) de aanpak van een casus besproken.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i></p>	7
<p><i>Buurtbemiddeling</i></p> <p>Tablis Wonen en de gemeente treden gezamenlijk op in het kader van buurtbemiddeling. (PA 2018)</p>	<p><i>Buurtbemiddeling</i></p> <p>Tablis Wonen participeert in de gemeenten Molenlanden en Sliedrecht in het project Buurtbemiddeling. De coördinatie van het project ligt bij de gemeenten. De buurtbemiddeling voor Sliedrecht wordt verzorgd door MEEPlus. Voor Molenlanden is ElkWelzijn ingeschakeld. Bewoners kunnen zelf een zaak aanmelden, maar ook Tablis Wonen heeft jaarlijks meerdere zaken aangemeld.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i></p>	7
<p><i>Klachten groen en tuinverlichting</i></p> <p>Tablis Wonen en gemeente bereiken samen dat het aantal klachten over groen en verlichting afneemt. (PA 2019)</p>	<p><i>Klachten groen en tuinverlichting</i></p> <p>Gemeente heeft hiervoor app Fixi gelanceerd. Daar kan Tablis Wonen (maar ook bewoners) meldingen in doorgeven. Dat werkt goed. Verder is er ook een kennismakingsgesprek geweest met de gemeentelijke (beleids)medewerkers van de afdeling Groen. In dat overleg is ook het Groenbeleidsplan van de gemeente met Tablis Wonen besproken.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i></p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><i>Bijdrage aan de leefbaarheid</i></p> <p>Tablis Wonen voert de volgende activiteiten uit in het kader van een bijdrage aan de leefbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wijkshouwen • Bijwonen wijkbijeenkomsten • Screening nieuwe huurders • Cameratoezicht • Ondersteuning initiatieven van bewoners • Inzet huismeesters voor schone, hele en veilige leefomgeving • Afsluiten van Laatste Kans contracten en Contracten onder Voorwaarden, inclusief periodiek huisbezoek • Bemiddeling bij huurachterstanden, incl. huisbezoek • Bestrijden van woonfraude • Ondersteuning van bewonerscommissies. <p>(PA 2019)</p> <p>In 2020 en 2021 bezoeken vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties minimaal vier plekken in de gemeente (wijkshouw). (PA 2020; 2021)</p> <p>In 2020 blijft Tablis Wonen binnen het wettelijk gestelde maximum bedrag voor leefbaarheid per DAEB-woning. De inzet is in de vorm van bijdragen aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het signaleren van problematische situatie achter de voordeur in een vroeg stadium. • Het schoon, heel en veilig houden van de complexen. • Het zorgen dat de huurders ongestoord kunnen wonen. <p>(PA 2020)</p>	<p><i>Bijdrage aan de leefbaarheid</i></p> <p>Tablis Wonen heeft de volgende activiteiten uitgevoerd in het kader van een bijdrage aan de leefbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Buurthuiskamer in Vogelbuurt-Noord • Wijkshouwen • Bijwonen wijkbijeenkomsten • Screening nieuwe huurders • Cameratoezicht • Ondersteuning initiatieven van bewoners • Inzet huismeesters voor schone, hele en veilige leefomgeving • Afsluiten van Laatste Kans contracten en Contracten onder Voorwaarden, inclusief periodiek huisbezoek • Bemiddeling bij huurachterstanden, incl. huisbezoek • Bestrijden van woonfraude • Ondersteuning van bewonerscommissies. <p>De Coronacrisis heeft in 2020 beperkend gewerkt voor de bijdrage aan de leefbaarheid, maar Tablis Wonen heeft ook nieuwe initiatieven ontplooid, bijvoorbeeld ouderen bellen om eenzaamheid tegen te gaan. Daarnaast is het kantoor van Tablis Wonen voor de huurder bereikbaar gebleven tijdens de Coronacrisis.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i></p>	7
<p><i>Cameratoezicht</i></p> <p>Cameratoezicht in de hallen van seniorencomplexen is belangrijk. In 2020 brengt Tablis Wonen in de seniorencomplexen Tuinfluiterstraat (2 hallen), Elzenhof (1 hal) en het Rondeel (1 hal) camerabewaking aan. (PA 2020)</p>	<p><i>Cameratoezicht</i></p> <p>Mede op voorspraak van de politie is er in 13 seniorencomplexen cameratoezicht geplaatst in de centrale hal.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het plaatsen van camera's in fors meer complexen.</i></p>	8
<p><i>Gezamenlijke wijkshouwen</i></p> <p>Tablis Wonen organiseert samen met SliM Wonen wijkshouwen. Zij nodigt daarbij de gemeente uit. De gemeente zal per situatie beoordelen of zij kan deelnemen.</p>	<p><i>Gezamenlijke wijkshouwen</i></p> <p>In 2019 heeft Tablis Wonen als pilot een wijkshouw uitgevoerd. Deze wijkshouw werd uitgevoerd met diverse partners in de wijk, zoals de gemeente, politie en SliM Wonen. De wijkshouw bleek een groot succes.</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
(PA 2020)	<p>Daarom is afgesproken om elk jaar twee keer een wijkschouw in een gedeelte van het bezit uit te voeren. In 2020 heeft het vanwege de coronamaatregelen slechts één keer plaatsgevonden; in 2021 niet (vanwege de coronacrisis).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i></p>	
<p><i>Combinatie met duurzaamheidsmaatregelen</i></p> <p>Tablis Wonen bevordert dat maatregelen ter bevordering van duurzaamheid in de buitenruimte bijdragen aan het verbeteren van het leefklimaat en de openbare buitenruimte.</p> <p>(PA 2021)</p>	<p><i>Combinatie met duurzaamheidsmaatregelen</i></p> <p>In de Staatsliedenbuurt is veel gedaan aan het verbeteren van de openbare ruimte vanwege de vele sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden; dit heeft tot een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte geleid. Na afloop van de renovatie fase 3 Staatsliedenbuurt heeft Tablis Wonen samen met de gemeente containers geplaatst en hebben bewoners tuinafval afgevoerd om alles weer netjes te krijgen.</p> <p>In complex 917 bij het Winklerplein heeft Tablis Wonen samen met de gemeente met succes een straatactie (Steenbreek) gehouden.</p> <p>Bij de Reigerflat heeft Tablis Wonen een hovenier een groenstrook onder de galerijen laten beplanten.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor de grote omvang waarop Tablis de opgave heeft ingevuld.</i></p>	8
<p><i>Verenigingsleven en welzijnsactiviteiten</i></p> <p>Tablis Wonen faciliteert waar nodig en mogelijk het verenigingsleven en welzijnsactiviteiten, voor zover het de huurders van Tablis Wonen betreft).</p> <p>(PA 2021)</p>	<p><i>Verenigingsleven en welzijnsactiviteiten</i></p> <p>Door verschillende bewonerscommissie zijn diverse activiteiten georganiseerd om de sociale cohesie en het 'ons kent ons gevoel' te versterken. Er zijn werkzaamheden aan groenvoorzieningen uitgevoerd, zoals het kappen van bomen die hinder en overlast veroorzaken.</p> <p>Een aantal keer is een beroep gedaan op het wensfonds. De aanvragen hebben voornamelijk betrekking op het inrichten en opfleuren van gemeenschappelijke ruimten, bijvoorbeeld het aankleden van de ruimte met planten of schilderijen. Zo is er in de Deltaborgh een bijdrage geweest voor de aankleding van de centrale hal tijdens de kerstperiode. Ook in het Griendencollege is er een bijdrage geweest voor aankleding van de centrale hal. Verder is er, in</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>samenwerking met de Vereniging van Eigenaren, een AED-installatie geplaatst in De Wetering en in de Hobbemastraat.</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor het feit dat Tablis Wonen meer aan leefbaarheid heeft bijgedragen dan alleen dat wat gericht is op de eigen huurder.</p>	
Gemeente Molenlanden		
<p><i>Bijdrage aan de leefbaarheid</i></p> <p>Tablis Wonen kan de volgende activiteiten uitvoeren in het kader van een bijdrage aan de leefbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wijkshouwen • Bijwonen wijkbijeenkomsten • Screening nieuwe huurders • Cameratoezicht • Ondersteuning initiatieven van bewoners • Inzet huismeesters voor schone, hele en veilige leefomgeving • Afsluiten van Laatste Kans contracten en Contracten onder Voorwaarden, inclusief periodiek huisbezoek • Bemiddeling bij huurachterstanden, incl. huisbezoek • Bestrijden van woonfraude • Ondersteuning van bewonerscommissies. <p>(PA 2018; 2019)</p> <p>In 2020 en 2021 bezoeken vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties minimaal vier plekken in de gemeente (wijkshouw). (PA 2020; 2021)</p>	<p><i>Bijdrage aan de leefbaarheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tablis Wonen houdt elk jaar in ieder geval 2 wijkshouwen. De locaties worden in overleg met SliM Wonen. In 2021 heeft een wooncoach in klein comité (met 2 vertegenwoordigers van SliM Wonen) alle kernen bezocht en daarop vervolgens acties ondernomen. • Bij een aantal (senioren)complexen wordt gebruik gemaakt van cameratoezicht ter ondersteuning van de veiligheid. • In samenwerking met Dienst Gezondheid & Jeugd (DG&J), een nieuwe huurder én de begeleidende (zorg) partij worden preventieve contracten afgesloten. Met als doel begeleiding door een zorgpartij te bieden zodat de persoon of huishouden in gezonde staat kan wonen. • Signalen van Woonfraude worden opgepakt door de Wooncoaches. Voor een heldere visie op het bestrijden van Woonfraude heeft Tablis Wonen gewerkt aan een plan van aanpak voor het bestrijden van Woonfraude. <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave en voor de extra ondernomen activiteiten.</p>	8
<p><i>Tweede Kans-beleid</i></p> <p>Door de gemeente, Tablis Wonen en hulpverlenende instanties wordt Tweede Kans-beleid opgesteld. (PA 2018; 2019)</p>	<p><i>Tweede Kans-beleid</i></p> <p>In periode 2018 t/m 2021 heeft Tablis Wonen 85 preventieve contracten óf onder voorwaarden afgesloten. Hiervan 11 in Molenlanden.</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7
<p><i>Bemiddeling</i></p> <p>In buurten met een verminderde leefbaarheid zet Tablis Wonen in op bemiddeling bij woningtoewijzing (op een</p>	<p><i>Bemiddeling</i></p> <p>Tablis Wonen participeert in de gemeente Molenlanden in het project Buurtbemiddeling. De coördinatie van het</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>zodanige manier dat het de transparantie van het huidige woonruimteverdeelsysteem zo min mogelijk aantast) en op gebruik van de vrije ruimte. Ook buurtbemiddeling bij geschillen wordt voortgezet. (PA 2018; 2019; 2020; 2021)</p>	<p>project ligt bij de gemeenten. Voor Molenlanden is ElkWelzijn ingeschakeld. Bewoners kunnen zelf een zaak aanmelden, maar ook Tablis Wonen heeft jaarlijks meerdere zaken aangemeld.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i></p>	
<p><i>Zichtbaarheid wijkbeheerders/woonconsulenten</i> Tablis Wonen zorgt dat de wooncoaches/huismeesters meer zichtbaar in de kernen aanwezig zijn voor één ieder. (PA 2021)</p>	<p><i>Zichtbaarheid wijkbeheerders/woonconsulenten</i> Op grond van het convenant Preventie Huisuitzetting Drechtsteden worden alle huurders met twee maanden huurachterstand door de wooncoaches thuis bezocht. Door de coronacrisis is nog intensievere aanwezigheid van wooncoaches en huismeesters niet mogelijk gebleken.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.</i></p>	7
<p>Beoordeling visitatiecommissie De visitatiecommissie oordeelt dat Tablis Wonen ten aanzien van het thema Leefbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. De corporatie werkt samen met het Sociaal Team en zorg- en welzijnsinstellingen, organiseert wijkshouwen en zet wooncoaches in om de leefbaarheid te vergroten in Sliedrecht en Molenlanden.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,3

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas