

Visitatierapport

Tablis Wonen

Periode 2014-2017



Rapportinformatie

Auteur : Visitatiecommissie
Versie : 1.0a
Status : definitief
Datum : 17 september 2018

Versiebeheer

Versie	Gewijzigd door	Opmerking
0.9	Opgesteld door visitatiecommissie	Concept ter bespreking met corporatie Niet bestemd voor publicatie
1.0 concept	Visitatiecommissie	Versie beoordeling aan Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland Niet bestemd voor publicatie
1.0 a definitief	Visitatiecommissie	Definitief rapport na controle van SVWN op het correct toepassen van de geldende methodiek en de transparantie van de beoordeling Bestemd voor publicatie

Visitatiecommissie
Joos Jacobs (voorzitter)
Ruud Pijpers
Adriaan de Man

Inhoudsopgave

Inleiding.....	5
1 Tablis Wonen, haar ambities, bestuur en toezicht en werkgebied	7
1.1 Tablis Wonen.....	7
1.2 Interne organisatie en toezicht	7
1.3 Het werkgebied.....	7
Deel I Maatschappelijk presteren in het kort.....	9
2 Het maatschappelijk presteren van Tablis Wonen.....	12
2.1 Recensie: ‘Open de deuren!’.....	12
2.2 Scorekaart van maatschappelijke prestaties	15
2.3 Samenvatting per perspectief.....	16
Deel II Toelichting per perspectief.....	22
3 Presteren naar Opgaven en Ambities.....	25
3.1 De opgaven in het werkgebied	25
3.2 Huisvesting van de primaire doelgroep.....	26
3.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	27
3.4 Kwaliteit van woningen en woningbeheer.....	28
3.5 (Des)investeren in vastgoed	29
3.6 Kwaliteit van wijken en buurten.....	30
3.7 Ambities	30
3.8 Oordeel presteren naar Opgaven en Ambities.....	31
4 Presteren volgens Belanghebbenden	32
4.1 De waarderingsvelden van Tablis Wonen	33
4.2 De belangrijkste belanghebbenden van Tablis Wonen	34
4.3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid.....	34
4.4 Huisvesten doelgroepen	36
4.5 Duurzaamheid, kwaliteit woningen en beheer	38
4.6 Tevredenheid over de invloed op het beleid	40
4.7 Tevredenheid over de relatie en communicatie	41
4.8 Oordeel presteren volgens belanghebbenden.....	42
5 Presteren naar vermogen	43
5.1 Financiële continuïteit	43
5.2 Doelmatigheid	43
5.3 Vermogensinzet	44
5.4 Oordeel presteren naar Vermogen.....	44

6 Governance.....	45
6.1 Besturing	45
6.2 Intern toezicht.....	47
6.3 Externe legitimering en verantwoording	50
6.4 Oordeel over Governance	51
Deel III Bijlagen	53
Bijlage 1 Visiterend bureau en visitatiecommissie	55
Bijlage 2 Cv's visitatoren.....	57
Bijlage 3 Bronnenlijst.....	62
Bijlage 4 In- en externe deelnemers aan interviews en dialogen	71
Bijlage 5 Position Paper Tablis Wonen	72
Bijlage 6 Tabellen bij hoofdstuk 3	75
Bijlage 7 Visitatieaanpak en beschrijving van de experimentaanpak	89
Bijlage 8 Wijze van beoordeling.....	95

Inleiding

Voorwoord

Dit visitatierapport geeft inzicht in het maatschappelijk presteren van Tablis Wonen. De visitatie is uitgevoerd door Pentascopel in de periode van mei tot en met juli 2018.

Tablis Wonen heeft er veel aan gedaan om de visitatiecommissie haar werk te laten doen. Ze heeft documenten geleverd, ze heeft ons in contact gebracht met haar medewerkers en belanghebbenden en heeft het proces uitstekend gefaciliteerd. De visitatiecommissie waardeert Tablis Wonen voor haar medewerking tijdens de visitatie en wenst haar veel succes toe in de realisatie van haar ambities.

De visitatie

Tablis Wonen gebruikt de visitatie als verantwoording naar haar belanghebbenden. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de versie 5.0 van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland). Tablis Wonen is een corporatie met 4.452 woongelegenheden (laatste tertiaalrapportage 2017). Voor de beoordeling van het onderdeel besturing hanteren we de normen zoals die in het visitatiekader zijn vastgelegd voor corporaties groter dan 1.000 verhuureenheden.

Eind 2017 heeft Tablis Wonen Pentascopel opdracht gegeven om een visitatie uit te voeren en om met elkaar samen te werken in het experiment 'vernieuwing van het maatschappelijke gesprek' van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. De visitatiecommissie bestond uit Joos Jacobs (voorzitter), Ruud Pijpers (visitor) en Adriaan de Man (visitor). In bijlage 1 zijn de curriculum vitae van de commissieleden opgenomen.

De visitatie omvat de periode 2014 tot en met 2017.

De methodiek van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland bevat voorschriften ten aanzien van de te gebruiken waardering en de ijkpunten. Voor de beoordelingen hanteert Pentascopel conform deze eisen een 10 puntsschaal waarbij de volgende normering geldt.

- 'Presteren naar Opgaven en ambities' gaat volgens de meetschaal die is opgenomen in bijlage 8. Hierbij wordt een 7 toegekend als de prestaties volgens afspraak zijn gerealiseerd.
- De belanghebbenden hebben bij 'Presteren volgens belanghebbenden' cijfers gegeven conform de eerste twee kolommen van de tabel in bijlage 8.
- Bij 'Presteren naar Vermogen' en 'Governance' is een 6 het ijkpunt als voldaan is aan de gestelde voorwaarden.

De wijze van beoordeling wordt in bijlage 8 verder toegelicht. Het proces, het experiment en de stappen en het kader van de visitatie zijn in bijlage 7 beschreven.

Het experiment

Deze visitatie is uitgevoerd in het kader van het experiment van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). Met het experiment wil SVWN een ontwikkeling van visitatie beproeven en vormgeven die door een vernieuwende aanpak van het maatschappelijke gesprek de toegevoegde waarde van visitatie voor woningcorporaties, hun maatschappelijke partners en voor de samenleving als geheel vergroot. Tablis Wonen en Pentascopel hebben (samen met Woonstichting Valburg en Beter Wonen IJsselmuiden) een voorstel voor een experiment ontwikkeld. De titel van dit voorstel was: "Meer gesprek en minder (dubbel) werk". In de aanpak van de visitatie hebben we de onderwerpen waarop de prestaties (waarderingsvelden) door de belanghebbenden beoordeeld zijn, laten bepalen door de Huurdersorganisatie SliM Wonen en de gemeenten. Met als doel om de onderwerpen die beoordeeld worden meer te laten aansluiten bij de onderwerpen zoals die de afgelopen vier jaar actueel waren en zo meer recht te doen aan de lokale context en beleving.

Om te komen tot deze onderwerpen hebben we een telefonisch gesprek gevoerd met beide gemeenten en een met de huurdersorganisatie. Over de onderwerpen die hieruit naar voren kwamen (waarderingsvelden) heeft de visitatiecommissie een live-dialoog gevoerd met de belanghebbenden. Tablis Wonen was daarbij als toehoorder aanwezig. Tablis Wonen en de visitatiecommissie hebben beiden vooraf aan deze live-dialoog hun oordeel en tips en tops over deze onderwerpen geformuleerd. In het tweede deel van de live-

dialogoog zijn de oordelen op de waarderingsvelden van de belanghebbenden, van Tablis Wonen en van de visitatiecommissie naast elkaar gelegd en met elkaar in dialogoog verdiept.

Een van de doelen van het experiment is het voorkomen van het dubbel werk. Bij het perspectief Governance betekent het dat de visitatiecommissie de Governance Inspectie van de Aw betreft in haar oordeel. Bij het perspectief Presteren naar Vermogen betekent het in dit experiment de visitatiecommissie zich op de onderdelen financiële continuïteit en doelmatigheid baseert op de oordelen van WSW en de Aw. Zij geeft hierin zelf geen oordeel. Dat doet ze wel op het onderdeel inzet van het vermogen.

Die dialogoog en oordelen zijn ook in dit rapport opgenomen. Hoe dat experiment er precies uit ziet, wat de stappen zijn die we gezet hebben en wat dat betekent voor de inhoud van dit rapport is beschreven in bijlage 7.

Opbouw van het rapport

De opbouw van dit rapport is als volgt.

- In hoofdstuk 1 wordt een beschrijving gegeven van Tablis Wonen, de organisatie en het werkgebied.
- In Deel I wordt het maatschappelijk presteren in het kort weergegeven.
 - In hoofdstuk 2 staat een samenvatting van de oordelen in de vorm van de recensietekst, de prestaties in beeld met de integrale scorekaart en de spinnenwebben, en een korte samenvatting van de oordelen op de vier perspectieven.
- In Deel II zijn de oordelen onderbouwd.
 - In hoofdstuk 3 worden de prestaties van Tablis Wonen ten opzichte van de landelijke en lokale opgaven beoordeeld en tevens de mate waarin haar ambities in lijn zijn met deze opgaven.
 - In hoofdstuk 4 wordt het oordeel van de belanghebbenden van Tablis Wonen weergegeven.
 - In hoofdstuk 5 wordt het oordeel gegeven over het presteren naar vermogen.
 - In hoofdstuk 6 staat het oordeel over governance.
- In Deel III zijn de bijlagen opgenomen.

1 Tablis Wonen, haar ambities, bestuur en toezicht en werkgebied

1.1 Tablis Wonen

Tablis Wonen is een corporatie met 4.452 woonegelegenheden welke verspreid zijn over 2 gemeenten: Molenwaard en Sliedrecht. In Molenwaard bestaat het bezit voor 90% uit eengezinswoningen en 10% uit meergezinswoningen. 10% van de woningen zijn specifiek gelabeld voor senioren. In Sliedrecht bestaat het bezit uit 30% eengezinswoningen en 70% meergezinswoningen, dit zijn zowel portiekwoningen als hoogbouwflats. 23% van de woningen in Sliedrecht zijn specifiek gelabeld voor senioren.

Tablis Wonen beschrijft haar missie in haar beleidsplan 2016 – 2019 “Goed wonen = samen doen!”.

Missie

“Tablis Wonen biedt vandaag en morgen passende huisvesting voor wie ondersteuning nodig heeft op de woningmarkt, met de focus op Sliedrecht en Molenwaard. Wij zijn een netwerkspeler die uitgaat van de eigen kracht van mensen en organisaties”.

Haar kernwaarden zijn:

- *“Klantgericht: Wij weten goed wat onze klanten wensen. We faciliteren de klant zodat hij zelfstandig keuzes kan maken.*
- *Kostenbewust: Wij werken doelmatig en daadkrachtig zodat we met minder middelen een optimaal resultaat bereiken. Dit passen we ook toe bij de energieprestatie van onze woningen.*
- *Samenwerkend: Wij staan open voor samenwerking binnen en buiten onze organisatie. Wij staan naast de klant en gaan met hem in gesprek. Wij werken aan sterke verbindingen met onze partners om samen doelen te realiseren.*
- *Professioneel: We gedragen ons professioneel. Dit komt tot uiting in onze communicatie, ons gedrag en ons uiterlijk. Professioneel gedrag is van groot belang voor het basisvertrouwen dat een klant in ons stelt.*
- *Resultaatgericht: Wij zijn gefocust op wat er uit onze handen komt: het resultaat. Wij maken daarom tijdens het werk gerichte en efficiënte keuzes. Op deze manier presteren we immers sneller en beter.”*

In de Aedes Benchmark 2017 is Tablis Wonen ingedeeld in de grootteklasse S: 2.500 tot 5.000 vhe's.

1.2 Interne organisatie en toezicht

Tablis Wonen is een stichting. Het toezicht wordt uitgevoerd door de Raad van Commissarissen. Deze bestaat eind 2017 uit 5 leden.

Bij Tablis Wonen werken eind 2016 56 medewerkers in 49,1 fte. De corporatie wordt geleid door één bestuurder.

1.3 Het werkgebied

Het bezit van Tablis Wonen is gelegen in de gemeenten Molenwaard (755) en Sliedrecht (3.697). In Molenwaard is het verspreid over de dorpen Brandwijk (115), Molenaarsgraaf (77), Goudriaan (61), Ottoland (73), Bleskensgraaf (235), Oud Alblas (158) en Wijngaarden (38).

Het aantal inwoners en het aantal vhe's van Tablis Wonen per gemeente is als volgt:

Plaats	Inwoners *	Vhe's**
Brandwijk	1.312	115
Molenaarsgraaf	1.088	77
Goudriaan	879	61
Ottoland	950	73
Bleskensgraaf	2.802	235
Oud Alblas	2.154	158
Wijngaarden	685	38
Sliedrecht	24.700	3.697

**Uit Strategisch Voorraad Beleid 2016*

*** uit 3^e Tertiaal Rapportage 2017*

De gemeente Molenwaard verwacht tot 2030 een groei van 7% van het aantal huishoudens. Daarnaast zal het aantal senioren van 30% naar 50% groeien. De gemeente Sliedrecht verwacht een groei in de regio Drechtsteden maar zij blijft van mening dat het aantal sociale huurwoningen licht kan krimpen. Tablis Wonen verwacht, op basis van het RIGO Woonmarktonderzoek (2017) een grotere groei van het aantal huishoudens in de regio Drechtsteden en voorziet daarmee een benodigde groei van 400 sociale huurwoningen om aan de toekomstige vraag te voldoen. In paragraaf 3.1 zijn de opgaven in het werkgebied verder beschreven.

2 Het maatschappelijk presteren van Tablis Wonen

Dit hoofdstuk bevat het oordeel van de visitatiecommissie over het maatschappelijk presteren van Tablis Wonen in het kort. Eerst volgt de recensie waarin de visitatiecommissie een beschouwing geeft over het maatschappelijk functioneren van de corporatie. Daarna is het oordeel in een scorekaart weergegeven. Tot slot volgt een samenvatting van de oordelen op de vier perspectieven.

2.1 Recensie: 'Open de deuren!'

Er is veel gerealiseerd door Tablis Wonen in de afgelopen jaren in Sliedrecht en Molenwaard. Het meest in het oog springende is de herstructurering van de Staatsliedenbuurt. Er zijn in Sliedrecht veel zorgorganisaties. Daarom heeft Tablis Wonen veel woningen voor mensen met zorg, specifieke eisen en begeleiding. Dat vinden ze gewoon. In Sliedrecht en ook bij Tablis Wonen. Het zijn doeners, ze stropen de mouwen op en gaan aan de slag.

Naast het doen, vragen de vraagstukken in het werkgebied en de ambities van Tablis Wonen om visie, samenhang en voorspelbaarheid. Daarom is een integrale manier van werken en denken en het meer samen met partners ontwikkelen nodig. En dat is passend bij deze tijd. Tablis Wonen heeft in het eerste deel van de visitatieperiode gewerkt aan een nieuw beleidsplan en in het tweede deel, met een nieuwe bestuurder, vooral aan mogelijkheden om dit te realiseren. De organisatiestructuur is gewijzigd en opvattingen over de werkwijze en leiderschap zijn aangescherpt. Daar waar in het begin van de visitatieperiode met interimmanagers gewerkt werd zijn de sleutelfuncties in de organisatie nu definitiever ingevuld. Zo ontstaat meer stabiliteit en lijn in het beleid en in de stijl. Voor de medewerkers is het een onzekere periode geweest, maar zoals dat past bij doeners zijn ze de klanten en relaties goed blijven bedienen.

In haar 'Position Paper' schrijft Tablis Wonen dat ze wil uitblinken in huurderstevredenheid, in efficiency en lage bedrijfslasten en in samenwerking. Daarnaast wil Tablis Wonen het onderhoud meer in ketensamenwerking aanbesteden en wil zij beslissingen over investeringen in het vastgoed transparant, vanuit rendement, techniek én vanuit maatschappelijke bijdrage nemen. De visitatiecommissie heeft in de gesprekken die ze gevoerd heeft deze ambitie herkend. Maar omdat Tablis Wonen nog midden het in het proces van aanpassen en verbeteren zit, zijn de resultaten logischerwijs nog niet altijd zichtbaar.

Een van de eerste doelstellingen in het beleidsplan (2016-2019) is de beperking van de huurstijging en eventuele verlaging van het huurniveau. Vooral in 2017 en 2018 zijn daarin stappen gemaakt. De huurderorganisatie SliM Wonen geeft aan dat zij in de afgelopen periode serieuzer zijn genomen en dat heeft geresulteerd in een gematigde huurstijging. In het begin van de visitatieperiode was de relatie met de huurdersorganisatie stroef. In het tweede deel van de visitatieperiode is de relatie aanmerkelijk verbeterd. De huurdersorganisatie is nu heel positief over de relatie, de communicatie, de betrokkenheid en de mate waarin zij zich gehoord voelen door Tablis Wonen. De visitatiecommissie schat in dat de relatie en de verhoudingen onderling het mogelijk maken om een volgende stap in de samenwerking tussen de huurderorganisatie en Tablis Wonen te zetten. Bijvoorbeeld door met elkaar verder te ontwikkelen hoe betrokkenheid van huurders bij diverse onderwerpen verbreed en vergroot kan worden.

In de vorige visitatie zijn als verbeterpunten genoemd: het beperken van de stijging van de woonlasten, de communicatie naar de belanghouders, de participatie van de huurders(-organisaties), het concreter formuleren van doelen intern en extern en het aanpassen van de woningvoorraad aan de toekomstige vraag. De beperking van de woonlasten is expliciet in het beleidsplan opgenomen. De communicatie en relatie met de belanghouders wordt in deze visitatie door de belanghouders als zeer positief ervaren en als steeds beter. Zij nodigen Tablis Wonen nadrukkelijk uit om elkaar in een vroeger stadium op te zoeken en meer als partners samen te ontwikkelen.

In haar beleidsplan en in haar jaarplannen heeft Tablis Wonen overzichtelijk aangegeven wat haar strategie, haar doelen en haar maatregelen zijn. Die zijn meetbaar en SMART geformuleerd. Het valt de visitatiecommissie op dat er hele concrete doelen geformuleerd zijn, soms op heel gedetailleerd niveau. De relatie tussen de strategie, de doelen en de activiteiten is niet altijd navolgbaar en is niet overal in balans. Voor doelen zoals bijvoorbeeld “onze klanten waarderen ons als netwerkpartner” zijn weinig activiteiten maar vooral gehanteerde meetinstrumenten beschreven. De logica ontbreekt dan. Daar staat tegenover dat Tablis Wonen op een aantal gebieden geen beleid en doelstellingen heeft geformuleerd, zoals bijvoorbeeld het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Terwijl ze daar juist heel veel activiteiten in onderneemt. Op deze punten herkent de visitatiecommissie Tablis Wonen ook als een doener.

Het woningbezit van Tablis Wonen is gemiddeld vrij oud (44 jaar) en er wordt gewerkt aan een professionele vastgoedsturing zodat de opgaven en de investeringen voor de toekomst inzichtelijk zijn. In deze visitatieperiode is dat in gang gezet.

In 2017 is er door Rigo een nieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit brengt nieuwe inzichten aan het licht over de ontwikkeling van de doelgroep. Tablis Wonen heeft haar wensportefeuille daarop aangepast: in plaats van een lichte krimp voorziet Tablis Wonen nu een groei van ca. 400 sociale huurwoningen in Sliedrecht in de periode tot 2030. De gemeente Sliedrecht deelt die conclusie van Tablis Wonen niet. Op het gebied van duurzaamheid juicht de gemeente het initiatief van het Warmtenet voor Sliedrecht van Tablis Wonen toe. Zij waardeert de inspanning en rol van Tablis hierin. De gemeente Molenwaard is tevreden over de rol en bijdrage van Tablis Wonen. De vraagstukken in deze gemeente zijn veroudering van de woningen, kleine kernen zonder voorzieningen en vergrijzing van de bevolking. Zij ervaren Tablis Wonen daarin als een meedenkende partner en zijn op zoek naar mogelijkheden om samen ook in de kleine kernen te verduurzamen.

De raad van commissarissen bestaat uit een aantal mensen met specialistische kennis. Dat brengt naast de positieve kant van het beschikken over kennis ook het risico mee dat de eigen kennis leidend gaat zijn. De kunst voor de raad is om die kennis breed en integraal in te zetten. In plaats van op het eigen kennisgebied de diepte in te gaan. De visitatiecommissie herkent datzelfde vraagstuk op vergelijkbare manier in de organisatie van Tablis Wonen. Waar zeker in het eerste deel van de visitatie vanuit de verschillende vakdisciplines gewerkt werd. Inmiddels is daar de beweging in gang gezet om integraler te denken en te werken aan het verbinden van de verschillende vakdisciplines met elkaar en met de onderwerpen waar Tablis Wonen voor staat.

Tablis Wonen is een financieel gezonde corporatie en ze werkt aan verdere versobering van de bedrijfsvoering zodat ze zoveel mogelijk middelen voor de opgaven in de regio kan inzetten en om te voorkomen dat ze in de Aedes benchmark als een minder doelmatige corporatie geclassificeerd wordt..

Een van de doelstellingen in het beleidsplan van Tablis Wonen was om gemiddeld een 7,3 te halen bij de volgende visitatie. Wijzigingen in de methodiek maken dat dat niet meer vergelijkbaar is. Dat betekent niet dat er geen verbeteringen zijn gerealiseerd. Integendeel, de visitatiecommissie constateert dat er veel verbeteringen in gang zijn gezet. Maar die verbeteringen hebben zoals gezegd nu nog niet altijd een zichtbaar en meetbaar effect.

Tablis Wonen heeft meegedaan aan het experiment in de visitatie en de aanpak samen met twee andere corporaties en Pentascopel ontwikkeld. Ze heeft meegedaan om een bijdrage te leveren aan de verdere ontwikkeling van het stelsel, om dubbel werk te voorkomen en om het maatschappelijke gesprek te verdiepen. Door de belanghebbenden en ook door de medewerkers is Tablis in deze visitatie expliciet gewaardeerd om de open en kwetsbare opstelling die ze daarmee liet zien. In de live dialoog zijn de belanghebbenden en Tablis Wonen genuanceerd met elkaar in gesprek gegaan. Er ontstond daardoor een totaalbeeld vanuit verschillende invalshoeken.

De titel van deze recensie ‘Open de deuren’ is letterlijk en figuurlijk bedoeld. We refereren daarmee aan een kantoor met gesloten lamellen en besloten ruimtes. Maar ook aan de wens van haar omgeving tot toenemende openheid en contact. Betrek stakeholders eerder en nog meer bij het

beleid. Maak transparant en inzichtelijk wat Tablis Wonen doet en ga er overal en altijd het gesprek over aan.

Verbeterpunten

- Zet de deuren binnen en buiten letterlijk open.
- Maak het beleid op het huisvesten van bijzondere doelgroepen en leefbaarheid explicieter en vertel wat je doet. Dan ben je aanspreekbaar.
- Breng logica aan in de relatie tussen strategie en doelen. Maak expliciet de terugredenering, als we dit doen bereiken we het doel en draagt het bij aan dat deel van de strategie.
- Maak met medewerkers ruimte om met elkaar te bespreken wat niet in het reguliere beleid past (de uitzonderingen of het maatwerk) en hoe Tablis Wonen daarmee om wil gaan.
- Ben alert op de bedrijfslasten, keer de trend van stijgende lasten en realiseer de daarop gestelde doelen.
- Overleg over en bespreek de visie op vermogensinzet en de keuzes met de belangrijkste stakeholders.
- Bedenk en benut mogelijkheden om integraal denken op alle niveaus in de organisatie te stimuleren.
- Ben als raad een voorbeeld voor hoe de organisatie de verschillende disciplines met elkaar kan verbinden en versterken.

2.2 Scorekaart van maatschappelijke prestaties

De integrale scorekaart van Tablis Wonen ziet er als volgt uit.

Perspectief	Prestatievelden *					Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief	
	1	2	3	4	5				
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,2	7,0	7,2	6,3	7,0	6,9	75%	6,9	
Ambities in relatie tot de opgaven						7,0	25%		
Presteren volgens Belanghebbenden **									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden								7,5	
Beschikbaarheid/ betaalbaarheid						6,3	7,0		50%
Duurzaamheid, kwaliteit woningen en beheer						7,0			
Huisvesten doelgroepen						7,8			
Tevredenheid invloed op het beleid						8,0	8,0		50%
Tevredenheid relatie en communicatie	7,9								
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit ***						-	30 %	6,0	
Doelmatigheid ***						-	30 %		
Vermogensinzet						6,0	40 %		
Governance									
Besturing	Plan					6,5	6,8	33%	6,8
	Check					7			
	Act					7			
Intern toezicht	Functioneren RvC					7,3	7,1	33%	
	Toetsingskader					7			
	Toepassen Governancecode					7			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					7	6,5	33%	
	Openbare verantwoording					6			

* De vijf prestatievelden zijn:

1. Huisvesting primaire doelgroep
2. Huisvesting bijzondere doelgroepen
3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer
4. (Des-)investeringen in vastgoed
5. Kwaliteit van wijken en buurten

** Gezamenlijk oordeel van de huurdersorganisatie, gemeente en overige belanghebbenden

*** geen oordeel vanwege experiment

In kader van het experiment is bij Presteren volgens belanghouders sprake van waarderingsvelden die afwijken van de genoemde prestatievelden van Presteren naar Opgave en Ambities.

Hierna volgt een samenvatting van de oordelen op de vijf perspectieven.

2.3 Samenvatting per perspectief

Presteren naar Opgaven en Ambities

De prestatie op dit perspectief wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 6,9. De commissie vindt dat Tablis Wonen haar voorgenomen prestaties bijna ruim voldoende realiseert.

De visitatiecommissie kent een 7,2 toe voor de prestaties van Tablis Wonen op het gebied van Huisvesting van de primaire doelgroep. Tablis Wonen voldoet aan haar doelstelling m.b.t. de beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad om deze (licht) te laten krimpen. Zij wijst boven de geldende normen passend toe. Bij signalen van woningfraude grijpt Tablis Wonen direct in. Vanwege de ontspannen woningmarkt zijn de slaagkansen groot. In het goedkope en betaalbare segment past Tablis Wonen ook huurkortingen toe zodat er voldoende woningen bereikbaar blijven voor huishoudens met huurtoeslag. Voor leegstand heeft Tablis Wonen diverse normen gedefinieerd. De prestaties hierop variëren van goed tot in een aantal categorieën slecht. Tablis Wonen heeft in beide gemeenten ruim meer statushouders (+75) gehuisvest dan haar deel van de opgave (364). Tablis Wonen beschikt over een actueel huurprijsbeleid. In haar Strategisch Voorraad Beleid 2016 heeft zij bepaald dat minimaal 75% van de voorraad beschikbaar moet zijn voor de primaire doelgroep, zij realiseert gemiddeld een percentage van 85%. Tablis Wonen hanteert een strikt huurbeleid met het snel versturen van aanmaningen en telefonisch contact. Via een convenant met de gemeente Sliedrecht kan bij een huurachterstand van meer dan 2 maanden in samenwerking met gemeente/sociale dienst tot betalingsregeling worden overgegaan om huisuitzetting te voorkomen. Daarnaast heeft Tablis Wonen normen geformuleerd voor de aanpak van huurachterstanden. Ze laat met name in de laatste 2 jaar van de visitatieperiode een verbetering hierop zien.

De visitatiecommissie kent een 7,0 toe voor de prestaties van Tablis Wonen op het gebied van Huisvesting van bijzondere doelgroepen. Tablis Wonen heeft op dit gebied geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Ze doet echter wel een aantal activiteiten voor bijzondere doelgroepen. Er is een ruim aanbod voor seniorenwoningen waarmee de huidige en toekomstige vraag naar verzorgd wonen is afgedekt. Ze verhuurt 202 woningen met zorgindicatie. Ook verhuurt ze aangepast bezit (91 zelfstandige en 95 onzelfstandige woningen) aan Philadelphia Zorg (West), Gemiva svg Groep en St. Yulius. Verhuurt ze 27 MIVA woningen en 6 woningen aan Tadaimah voor jongeren met een autistisch spectrum.

De visitatiecommissie kent een 7,2 toe voor de prestaties op het gebied van Kwaliteit van woningen en woningbeheer. Ten aanzien van de prijskwaliteitverhouding hanteert Tablis Wonen sinds 2016 het streefhuurbeleid van 75% maximaal redelijke huur (MRH) in Molenwaard en 80% MRH in Sliedrecht (daarvoor was het in beide gemeenten 80% MRH). De MRH varieerde in de visitatieperiode gemiddeld tussen de 71,5 en 74,5%. Tablis Wonen heeft geen specifieke ambities voor de conditie van haar bezit geformuleerd. In 2018 wordt de conditiemeting van haar bezit opgeleverd. Zij heeft wel jaarlijkse budgetten voor klachtonderhoud, mutatieonderhoud en planonderhoud. Tablis Wonen doet mee aan de Aedes Benchmark (KWH-score). Zij scoort alle jaren gelijk of hoger dan haar norm. In 2017 heeft ze op een aantal onderdelen haar normen aangescherpt, te weten: Tevredenheid nieuwe huurder, reparatieverzoek en vertrokken huurder. Tablis Wonen volgt de doelstelling van gemiddeld energie labels/energie index. Zij scoort in 2017 op de energie index: 1,63. Daarnaast gaat zij haar woningen in de Staatsliedenbuurt aansluiten op het warmtenet.

De visitatiecommissie kent een 6,3 toe voor de prestaties van Tablis Wonen op het gebied van (Des)investeringen in vastgoed. Ze heeft in de visitatieperiode minder gebouwd dan haar doelstellingen. Van de geplande 189 woningen heeft ze 152 gerealiseerd (waarvan er 40 in 2018 worden opgeleverd). Er zijn minder woningen gesloopt dan gepland in verband met wijzigingen in het programma. Qua renovatie en groot onderhoud heeft Tablis Wonen bijna al haar plannen gerealiseerd behalve een project vanwege de opzegging van de overeenkomst met de aannemer. Van haar plan van de verkoop van 75 woningen heeft ze er 73 verkocht in de visitatieperiode.

De visitatiecommissie kent een 7,0 toe voor de prestaties van Tablis Wonen op het gebied van Kwaliteit van wijken en buurten. Voor een goede leefbaarheid hanteert Tablis Wonen twee

uitgangspunten: vroegtijdig signalen van problemen en ze daarmee te voorkomen én goede en passende sociale veiligheid maatregelen per buurt. Voor de leefbaarheid zet ze diverse maatregelen in zoals wijkschouwen, cameratoezicht en screening nieuwe huurders. Voor de Vogelbuurt-Noord, Staatsliedenbuurt, de 10-hoogbouwfats heeft Tablis Wonen specifieke plannen gemaakt in het kader van schoon, heel en veilig Samen met gemeente, politie en welzijnswerk trekt zij op om overlast tegen te gaan. Onder andere via convenanten in de regio zoals tegen gaan hennepsteelt en Preventie Huisuitzetting én zogenaamde 'laatste kans contracten', waarbij het huurcontract onder specifieke voorwaarden is.

De visitatiecommissie constateert dat Tablis Wonen op diverse gebieden haar ambities heeft verwoord: beschikbaarheid, leegstand, huisvesting statushouders, betaalbaarheid, huurprijsbeleid, kernvoorraad, aanpak huurachterstanden, prijs en kwaliteit verhouding, onderhoudstoestand, duurzaamheid, nieuwbouw, sloop, verkoop, leefbaarheid en aanpak overlast. De geformuleerde ambities passen bij de externe opgaven. Bij het bepalen van deze koers heeft ze rekening gehouden met de wensen en mogelijkheden van haar belangrijkste partners (de huurders en de gemeente). En sluit het beleid aan op veranderingen in de omgeving en de eigen (financiële) mogelijkheden. De prestatieafspraken en het beleid komen inhoudelijk overeen, zijn goed terug te vinden in de beleidsstukken van Tablis Wonen en de prestatieafspraken zijn consistent met het eigen beleid. De visitatiecommissie waardeert de ambities met een 7.

Presteren volgens Belanghebbenden

De prestatie op dit perspectief wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een 7,5. De belanghebbenden zijn zeer tevreden over de prestaties van Tablis Wonen.

In het kader van het experiment hebben de huurdersorganisatie SliM Wonen en de gemeenten Sliedrecht en Molenwaard zelf de onderwerpen gekozen, waarvan zij het belangrijk vinden om het presteren van Tablis Wonen op te beoordelen. De opgehaalde onderwerpen bij de SliM Wonen en de gemeenten zijn gebundeld tot thema's (waarderingsvelden). Deze zijn niet hetzelfde als de prestatievelden van het visitatiekader. De belanghebbenden hebben Tablis Wonen beoordeeld op de volgende waarderingsvelden: (1) betaalbaarheid en beschikbaarheid, (2) huisvesten doelgroepen, (3) duurzaamheid, kwaliteit woningen en beheer, (4) tevredenheid over de invloed op het beleid en (5) tevredenheid over de relatie en communicatie.

De betaalbaarheid en beschikbaarheid waarderen de belanghebbenden met een gemiddelde van 6,3. De belanghebbenden geven allemaal aan dat er de laatste jaren veel verbeterd en vernieuwd is door Tablis Wonen. Zo heeft Tablis Wonen minder huurverhogingen doorgevoerd en zijn sommige huren zelfs verlaagd. Verder geven de belanghebbenden aan dat er ook veel verbeterd en vernieuwd is in het woningbezit zoals in het Havenkwartier en de Staatsliedenbuurt. Betaalbaarheid en beschikbaarheid heeft ook effect op de leefbaarheid. De clustering van goedkope huurwoningen en de toestroom uit de Drechtsteden beïnvloedt de leefbaarheid in bepaalde wijken en dat wordt versterkt doordat mensen die iets meer inkomen hebben of krijgen vertrekken. De belanghebbende geven aan dat Tablis Wonen meer in gesprek kan gaan over de visie op wijken en buurten. SliM Wonen vindt dat Tablis Wonen hierin zeker in het laatste jaar op de goede weg is, maar het kan nog beter. De belanghebbenden geven verder aan dat het ontlabellen van moeilijk verhuurbare zorgwoningen/ouderenwoningen mogelijk leegstand kan voorkomen.

Het huisvesten van de doelgroepen (kwetsbare mensen, zorg en domotica) waarderen de belanghebbenden met een gemiddelde van 7,8. Alle belanghebbende geven aan dat ze zeer tevreden zijn over dit waarderingsveld. Tablis Wonen heeft op dit gebied mooie initiatieven ontwikkeld zoals Tadaimah (Huisvesting voor jongeren met een autistisch spectrum) en diverse kleinschalige projecten beschermd wonen. De belanghebbenden geven aan dat ze Tablis als meedenkend ervaren. Ze geven wel aan dat de concentratie zorgwoningen in een wijk/buurt niet te groot moet worden. Dit is niet alleen een taak van Tablis Wonen. De verschillende partijen moeten hier samen beleid op ontwikkelen. Tablis Wonen wordt uitgenodigd om daar het voortouw in te nemen.

De duurzaamheid, kwaliteit woningen en beheer van Tablis de belanghebbenden Wonen waarderen gemiddeld met een 7. Alle belanghebbenden geven aan dat duurzaamheid een belangrijk onderwerp is. De belanghebbenden geven aan Tablis Wonen vooral de laatste jaren intensief met dit onderwerp aan de slag is. Het overleg tussen Tablis Wonen en de huurdersorganisatie over duurzaamheid is toegenomen en ze weten elkaar steeds beter te vinden. De gemeente Sliedrecht geeft aan dat het hard nodig was om de Staatsliedenbuurt en het Havenkwartier te verbeteren en te verduurzamen. De indruk dat Tablis voorop loopt in duurzaamheid is van recentere datum. Bijvoorbeeld het initiatief te voor het warmtenet. De gemeente Molenwaard heeft de indruk dat zeker bij verduurzaming het accent op Sliedrecht ligt. Het bezit in Molenwaard is ouder en ligt meer verspreid in kleine kernen. Daardoor is het lastiger om verduurzaming te realiseren.

Over de kwaliteit van dienstverlening geven de belanghebbenden aan dat veel goed gaat bij Tablis Wonen en dat ze alleen te horen krijgen als het slecht gaat. Alle belanghebbenden willen dat het toewijzen van woningen meer op maat gebeurt. De huurderorganisatie geeft aan dat ze ook graag de doorstroom wil stimuleren. De gemeente Molenwaard geeft aan dat de kwaliteit van de buitenruimte, zoals brandgangen en verlichting beter kan en dat zij zelf daarin meer met Tablis Wonen kan overleggen en afstemmen.

De tevredenheid over de invloed op het beleid is gewaardeerd met gemiddeld een van 8 door de belanghebbenden. De belanghebbenden geven aan dat Tablis Wonen leiderschap toont in de lokale context, ze luistert goed naar haar partners, denkt mee en is open. Het is zaak om wel alert te blijven op ontwikkelingen zoals de extramuralisering. In het maken van de prestatieafspraken gaat Tablis Wonen het gesprek aan. De gemeente Molenwaard geeft aan dat de prestatieafspraken concreter kunnen en ziet ook dat zij daar zelf een rol een heeft. Zeker op het gebied van duurzaamheid. De gemeente Sliedrecht ziet daarin vooruitgang en vindt dat de prestatieafspraken voor 2018 veel concreter zijn dan die van 2017. De gemeente Sliedrecht heeft aangegeven dat de recente verschillen in opvatting over het toekomstig benodigd aantal sociale huurwoningen haar verrast heeft. Op dat onderwerp vindt de gemeente het jammer dat Tablis haar mening heeft bepaald en ervaart zij niet genoeg gezamenlijkheid.

De tevredenheid over de relatie en communicatie is gewaardeerd met een gemiddelde van 7,9 door de belanghebbenden. Alle belanghebbenden geven aan dat de relatie en communicatie een positieve trend vertoont. De huurdersorganisatie ervaart de relatie als top. De samenwerking en elkaar weten te vinden is intensiever. De personele wisselingen waren minder fijn. Ook de gemeenten zijn zeer tevreden over de relatie en de communicatie. Ze vinden dat er korte lijnen zijn en dat er bij vragen snel duidelijkheid wordt verschaft. Het is wel belangrijk elkaar in een vroeger stadium te gaan vinden en echt partnerschap te ontwikkelen. Voor de gemeente Sliedrecht speelt mee dat Tablis Wonen en de gemeente Sliedrecht op dit moment verschillende opvattingen hebben over de benodigde toekomstige sociale woningvoorraad. De communicatie daarover is scherp en kleurt het oordeel. De overige partijen geven aan dat ze tevreden zijn over de relatie en communicatie.

Presteren naar Vermogen

De prestatie op dit perspectief wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 6,0.

De beoordeling over Presteren naar Vermogen kan binnen het experiment beperkt worden tot verantwoording over de vermogensinzet ten behoeve van de maatschappelijke prestatie. Dat betekent dat (vooralsnog binnen de experimenten) financiële continuïteit en doelmatigheid niet afzonderlijk binnen de visitatie zullen worden beoordeeld. Insteek is dat de visitatiecommissie niet het werk van de externe toezichthouder overdoet. Wel is (een toelichting op) doelmatigheid betrokken bij de beoordeling van de vermogensinzet.

Tablis Wonen heeft de afgelopen jaren haar vermogen voldoende ingezet voor de beschikbaarheid en de verbetering van de kwaliteit inclusief verduurzaming van het woningbezit. Ze heeft een groot aantal woningen gebouwd en gerenoveerd. Op gebied van betaalbaarheid constateert de visitatiecommissie dat Tablis Wonen haar vermogen eerder en meer had kunnen inzetten. In het jaarverslag

verantwoordt Tablis Wonen voldoende hoeveel vermogen ze heeft ingezet. Het onderscheid van de vermogensinzet naar de verschillende ambities (beschikbaarheid, kwaliteit inclusief verduurzaming en betaalbaarheid) kan naar het oordeel van de visitatiecommissie meer specifiek worden gemaakt en meer in overleg met haar belanghebbenden bepaald worden.

De scores in de Aedesbenchmark op het onderdeel bedrijfslasten laten zien dat Tablis Wonen voldoende scoort. De ontwikkeling van de bedrijfslasten zijn voor Tablis Wonen de komende periode een belangrijk aandachtspunt om te voorkomen dat ze als minder doelmatig geclassificeerd wordt in de Aedes Benchmark.

Governance

De prestatie op dit perspectief wordt door de visitatiecommissie beoordeeld met een 6,8.

De beleidscyclus van Tablis Wonen beoordeelt de visitatiecommissie met een ruim voldoende. In de visitatieperiode werkt Tablis Wonen met het beleidsplan 'Mensen wensen wonen' (2010 – 2014/2015) en met het beleidsplan 'Goed wonen=Samen doen' (2016 – 2019). Dit laatste beleidsplan is tot stand gekomen op basis van interne en externe sessies en onderzoeken. In dit beleidsplan kiest Tablis Wonen nadrukkelijk voor een nieuw huurbeleid met lagere huren en huurstijgingen, energiebesparing en duurzaamheid. Tablis Wonen maakt samen met de huurdersorganisatie prestatieafspraken met de gemeenten. In de gemeente Sliedrecht zijn deze gebaseerd op een lange termijn visie in de Drechtsteden. De eigen ambities en prestatieafspraken zijn in lijn met elkaar. In de vertaling naar de doelen zijn er voldoende prestatie-indicatoren benoemt, maar mist de visitatiecommissie de logica waarom juist dit gaat bijdragen aan de realisatie van de strategie. Tablis Wonen werkt verder met jaarplannen, de kwartaal- en later tertiaalrapportages en de jaarverslagen. Deze volgen allemaal dezelfde lijn waardoor de financiële en volkshuisvestelijke prestaties ruim voldoende te volgen zijn. Tablis Wonen stuurt actief bij op basis van haar rapportages en jaarverslaggeving.

Het intern toezicht beoordeelt de visitatiecommissie met een ruim voldoende. De raad van Tablis Wonen bestaat eind 2017 uit 5 personen. De raad bestaat uit mensen met brede kennis en ervaring. Ze hanteert een heldere profielschets, die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie. Ze besteedt veel aandacht aan de deskundigheid van haar leden. De raad onderscheidt een viertal rollen: toezichthouder, werkgever, adviseur en de maatschappelijke taak. De invulling van de rollen is in deze periode verschillend geweest. Ten aanzien van haar rol als toezichthouder maakt de raad een beweging om zich meer met strategische zaken bezig te houden. De specialistische deskundigheid van sommige leden van de raad en het ontbreken van die kennis in de organisatie, maakte dat in eerdere jaren ook de handen uit de mouwen werden gestoken. De werkgeversrol werd in de visitatieperiode onder andere ingevuld door jaarlijks een beoordelingsgesprek te voeren en daarvan verslag te doen. In de loop van de visitatieperiode zijn de beoordelingscriteria verder aangescherpt en is de raad daar actief mee aan de slag geweest. In de eerste jaren van deze visitatieperiode kwam de adviesrol minder uit de verf, doordat plannen in uitgewerkte vorm werden voorgelegd aan de raad. Inmiddels is dat verbeterd. De raad benoemt een vierde rol voor de raad, de maatschappelijke taak of de netwerktaak. In het eerste deel van de visitatieperiode was de relatie met de huurdersorganisatie en met de OR vrij summier en afstandelijk. Hierin is in het afgelopen twee jaar een inhaalslag gemaakt.

In de afgelopen periode heeft de raad haar eigen functioneren met regelmaat besproken. Dit doet ze niet alleen tijdens de zelfevaluaties maar ook op andere momenten neemt ze tijd voor reflectie. Ze heeft hierbij aandacht voor de inhoudelijke aspecten van het toezicht en aandacht voor de cultuur binnen de raad en de betekenis daarvan voor zichzelf en anderen. Het toetsingskader van de raad is volledig en wordt actief gehanteerd. De Governancecode wordt door Tablis Wonen actief gemonitord, jaarlijks geëvalueerd en staat vermeld op de website

De visitatiecommissie ziet dat Tablis Wonen gelegitimeerd is in haar omgeving. Tablis Wonen betreft de belanghebbenden actief bij de totstandkoming van het beleid en in de terugkoppeling over de realisatie van de plannen. De belanghebbenden geven aan dat Tablis Wonen open staat voor haar

omgeving en dat het beleid past bij de vraagstukken en de behoeften in Sliedrecht en Molenwaard. De relatie met de huurdersorganisatie SliM Wonen is met name in het afgelopen jaar sterk verbeterd. Met de gemeenten zijn lange termijn richtinggevende afspraken gemaakt en jaarlijks wordt invulling gegeven aan de concrete opgaven. Ook de raad heeft in toenemende mate contact met de diverse belanghebbenden en onderhoudt een goede relatie.

Het jaarverslag geeft goed inzicht in de voorgenomen en gerealiseerde doelstellingen en acties en is goed leesbaar. De informatie voor de huurders staat overzichtelijk en toegankelijk op de website maar is vrij statisch.

Deel II Toelichting per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

In dit hoofdstuk is beoordeeld hoe de prestaties van Tablis Wonen op de vijf prestatievelden uit het visitatiekader bijdragen aan de realisatie van de opgaven. Daarnaast is beoordeeld of de eigen ambities passen bij de opgaven. De vijf prestatievelden zijn:

- huisvesting primaire doelgroepen;
- huisvesting bijzondere doelgroepen;
- kwaliteit van woningen en woningbeheer;
- (des)investeringen in vastgoed;
- kwaliteit van wijken en buurten.

In de position paper, de zelfevaluatie en de interne validatiegesprekken heeft Tablis Wonen haar eigen beeld over haar functioneren en de prestatievelden gegeven. Het oordeel van de visitatiecommissie is gebaseerd op de feitelijke prestaties. De verificatie van deze prestaties heeft plaatsgevonden aan de hand van documentatie van de corporatie, de interviews en het zelfbeeld van de corporatie.

Het hoofdstuk begint met de belangrijkste opgaven in het werkgebied.

Daarna zijn per prestatieveld beschreven:

- de opgaven en de prestaties;
- het oordeel van visitatiecommissie;

De feitelijke prestaties van Tablis Wonen zijn opgenomen in tabellen. Deze zijn terug te vinden in bijlage 6. De waardering is gebaseerd op de tabel in bijlage 8. De cijfers in de tabellen zijn eerst per regel (een opgave of daarvan afgeleide ambitie) toegekend en daarna gemiddeld tot een cijfer per onderwerp. Het gemiddelde van deze laatste cijfers is het oordeel per prestatieveld.

In paragraaf 3.7 is aangegeven in welke mate de ambities van Tablis Wonen passen bij de opgaven en of de afwijkingen voldoende zijn verklaard.

Het hoofdstuk sluit af met een totaaloverzicht van het presteren naar Opgaven en Ambities.

3.1 De opgaven in het werkgebied

De 4.452 woningen van Tablis Wonen zijn verspreid over de gemeente Molenwaard (755) in de dorpen Brandwijk (115), Molenaarsgraaf (77), Goudriaan (61), Ottoland (73), Bleskensgraaf (234), Oud Alblas (157) en Wijngaarden (38) en in de gemeente Sliedrecht (3.697). De meerderheid van de woningvoorraad (3.771 woningen) bevindt zich in de prijsklasse tot de eerste aftoppingsgrens.. 618 woningen bevinden zich boven de tweede aftoppingsgrens. 63 woningen hebben een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. Het meest voorkomende woningtype binnen het woningbezit in de gemeente Molenwaard is de eengezinswoning. In Sliedrecht bestaat het woningbezit uit circa 70% meergezinswoningen en 30% eengezinswoningen.

Naast Tablis Wonen zijn in de gemeente Molenwaard Woningbouwvereniging Nieuw Lekkerland, Woningbouwstichting Lek en Waard Wonen en Woningbouwvereniging Beter Wonen Streefkerk actief als woningcorporatie. Nieuw Lekkerland en Lek en Waard zijn gefuseerd in de visitatieperiode en daarmee de grootste wooncorporatie in de gemeente Molenwaard. Tablis Wonen mag vanwege de Woningwet in de gemeente Molenwaard alleen bezit beheren en niet meer uitbreiden. In Sliedrecht is Tablis Wonen als enige woningcorporatie actief. Met beide gemeenten heeft Tablis Wonen voor de periode prestatieafspraken gemaakt. Met de gemeente Molenwaard (2015 – 2020) en haar voorloper Graafstroom (2008 – 2015) over: beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale voorraad, duurzaamheid en leefbaarheid. De prestatieafspraken in Sliedrecht komen voort uit de lange termijn afspraken tussen de Drechtsteden in de zogenaamde PALT-afspraken (2010 – 2020 & 2015 – 2025).

Deze gaan over: samenwerking, beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale voorraad, kwaliteit en duurzaamheid, leefbaarheid en financiële afspraken tussen gemeenten en corporatie(s).

In de kennisupdate Woonvisie Regio Alblasserwaard-Vijfherenlanden (2017) wordt voor de gemeente Molenwaard in 2030 een groei van het aantal inwoners verwacht van ca. 7%, waarbij met name het aantal 65-plussers toeneemt (van 30% naar 50%) en het aantal eenpersoonshuishoudens groeit. De planvoorraad van het aantal woningen ligt op peil, er is een bandbreedte van 125 overschot naar 250 te kort. De ouderdom van de woningen loopt op, 25% was in 2015 ouder dan 50 jaar, in 2025 is dat 60% van de woningen.

In de Woonvisie Drechtsteden 2017 – 2031 wordt een groei verwacht van 10.000 huishoudens (met een groeipotentie van 15.000 huishoudens) en dat de vraag naar sociale huurwoningen stijgt, ondanks eerdere prognoses. Onderzoek door Marlet, 'Groeï en krimp: de Drechtsteden', voorziet dat in de Drechtsteden in 2031 15.000 extra huishoudens wonen (dit onderzoek kijkt niet alleen naar groeiprognozes op basis van de historie maar koppelt daar ook woonaantrekkelijkheid aan). Zij gaan dan met name uit van een groei van hoogopgeleide een- en tweepersoonshuishoudens.

In haar Strategisch Voorraad Beleid (SVB) van 2016 gaat Tablis Wonen nog uit van het eerste scenario (groei van 10.000) met een krimp voor het aantal woningen (115). In haar bod voor de prestatieafspraken 2018 aan de gemeente gaat zij uit van het nieuwe scenario wat volgens haar een groei van 400 woningen betekent. In haar SVB heeft zij een aantal maatregelen uitgewerkt t.a.v. huurharmonisatie en streefhuren, verkoop, sloop en vervangende nieuwbouw. Voor haar complexen heeft zij specifieke plannen uitgewerkt.

3.2 Huisvesting van de primaire doelgroep

3.2.1 Oordeel, opgaven en prestaties

De visitatiecommissie kent een 7,2 toe voor de prestaties van Tablis Wonen op het gebied van Huisvesting van de primaire doelgroep. Tablis Wonen realiseert de opgaven en ambities die ze op dit terrein heeft. Hiermee presteert ze ruim voldoende.

Tablis Wonen heeft in de visitatieperiode op dit gebied de volgende opgaven, ambities (afgeleid van de opgaven) en prestaties. Dit is een samenvatting van tabel 1 in bijlage 6.

Woningtoewijzing en doorstroming

- De doelstelling met betrekking tot de beschikbaarheid van woningen in de sociale woonvoorraad was om nagenoeg hetzelfde aantal sociale huurwoningen te houden in Molenwaard en te krimpen in Sliedrecht conform de prestatieafspraken. In de periode 2014 – 2017 is het aantal sociale huurwoningen in Molenwaard licht gedaald van 767 naar 755 woningen. In Sliedrecht is het aantal sociale huurwoningen gekrompen van 3.825 woningen naar 3.697 woningen. Tablis Wonen voldoet hiermee aan haar doelstelling en presteert hierop ruim voldoende.
- Tablis Wonen wijst volgens de geldende regels passend toe, haar doelstellingen voor 2014 en 2015 was 90%, voor 2016 en 2017 95%. Zij realiseerde respectievelijk in 2014: 95%; 2015: 97%; 2016: 100% en 2017: 100%. Tablis Wonen voldoet daarmee aan meer dan de 90%-norm. Haar prestaties op dit gebied zijn goed.
- Tablis Wonen heeft het tegengaan van woonfraude niet opgenomen in de prestatieafspraken. Wanneer zij signalen krijgt van woonfraude grijpt zij direct in. Tablis Wonen presteert op dit punt daarmee ruim voldoende.
- Ten aanzien van de keuzevrijheid van doelgroepen was het voornemen van Tablis Wonen dat zij voor 2015 minimaal een complex voor CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) zou hebben aangewezen. Dit heeft zij (nog) niet gedaan vanwege de invoering van de nieuwe Woningwet. De visitatiecommissie geeft op dit onderwerp geen beoordeling.
- Tablis Wonen heeft als doelstelling dat de slaagkansen van de woningzoekenden die een woning zoeken in het goedkope en betaalbare segment zijn verbeterd. In beide gemeenten is de woningmarkt ontspannen en Tablis Wonen past huurkortingen toe waardoor voldoende woningen

- (in principe alle woningen met een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens) bereikbaar blijven voor huishoudens met recht op huurtoeslag. Tablis Wonen presteert op dit onderdeel ruim voldoende
- Tablis Wonen heeft diverse normen voor leegstand gedefinieerd. Woningen die te koop staan, verschillende typen mutatiewoningen, frictie leegstand en markt leegstand. Zij presteert wisselend op de verschillende normen van zeer goed (bijvoorbeeld in de te koop staande, verkochte woningen en mutatiewoning A) tot slecht (frictieleegstand en markt leegstand). Tablis Wonen presteert gemiddeld op dit onderdeel voldoende
 - In de visitatieperiode heeft Tablis Wonen statushouders gehuisvest. Zij heeft in beide gemeenten ruim meer statushouders (+75) gehuisvest dan haar deel van de opgave (364). Op dit onderdeel presteert Tablis Wonen goed.
 - Vanwege de ontspannen woningmarkt heeft Tablis Wonen geen speciale doelstellingen voor spoedzoekers.

Betaalbaarheid

- Tablis Wonen heeft in haar beleidsplannen 2010 – 2014 en 2016 – 2019 een opgave gedaan van het huidige en toekomstig gewenste aantal woningen en huurprijs categorie (goedkoop tot kwaliteitsgrens; betaalbaar tot 2^e aftoppingsgrens; duur vanaf 2^e aftoppingsgrens; geliberaliseerd). In haar jaarverslagen houdt Tablis Wonen de realisatie hiervan bij. Het merendeel van haar woningen valt in de categorie betaalbaar tot 2^e aftoppingsgrens. Zij scoort op huurprijsbeleid ruim voldoende.
- Tablis Wonen heeft in haar portefeuille strategie 2016 bepaald dat minimaal 75% van de voorraad beschikbaar moet zijn voor de primaire doelgroep. In 2016 was de score: 85,2% en in 2017: 84,8%. Zij presteert op het kernvoorraadbeleid goed.
- Op het gebied van overige woonlasten heeft Tablis Wonen geen ambitie geformuleerd.
- Om huurachterstanden te minimaliseren voert Tablis Wonen een strikt huurbeleid met snel versturen van aanmaningen, is er telefonisch contact en wordt bij 2 maanden huurachterstand een deurwaarder ingeschakeld. Op grond van het convenant PHD (Preventie Huisuitzetting Drechtsteden) kan na 2 maanden via woonconsulent i.s.m. gemeente/sociale dienst tot betalingsregelingen worden overgegaan om huisuitzetting te voorkomen. Tablis Wonen heeft voor aanpak huurachterstanden in de visitatieperiode de volgende normen geformuleerd: in 2014 1% van de jaarhuur (0,7% zittende huurders en 0,3% vertrokken huurders), in 2015, 2016 en 2017 maximaal 1% van de jaarhuur als huurachterstand van zittende huurders. Zij scoort in 2014: 1,04% zittend en 0,56% vertrokken; in 2015: 1,58% totaal ; in 2016: 0,98 zittende huurders en in 2017: 1,0% zittende huurders. Zij presteert hierop voldoende.

3.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

3.3.1 Oordeel, opgaven en prestaties

De visitatiecommissie kent een 7,0 toe voor de prestaties van Tablis Wonen op het gebied van Huisvesting van bijzondere doelgroepen. Tablis Wonen realiseert de vragen die op dit gebied aan haar voorgelegd worden. Hiermee presteert ze ruim voldoende.

Tablis Wonen heeft in de visitatieperiode op dit gebied de volgende opgaven, ambities (afgeleid van de opgaven) en prestaties. Dit is een samenvatting van tabel 2 in bijlage 6.

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoeften

- Er is in Sliedrecht een ruim aanbod voor seniorenwoningen waarmee de huidige en toekomstige vraag naar verzorgd wonen geborgd is. Tablis Wonen verhuurt 202 woningen met zorgindicatie. Zij presteert hierop ruim voldoende.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking of personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben

- Tablis Wonen verhuurt 91 zelfstandige en 95 onzelfstandige woningen aan Philadelphia Zorg (West), Gemiva svg Groep en St. Yulius en 6 woningen aan het initiatief Tadaimah voor jongeren in het autistische spectrum. Zij presteert hierop ruim voldoende.

Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben en specifieke eisen aan de woning stellen

- Tablis Wonen verhuurt 27 MIVA woningen. Zij presteert hierop ruim voldoende.

3.4 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

3.4.1 Oordeel, opgaven en prestaties

De visitatiecommissie kent een 7,2 toe voor de prestaties van Tablis Wonen op het gebied van Kwaliteit van woningen en woningbeheer. Tablis Wonen realiseert de vragen die op dit gebied aan haar voorgelegd worden. Hiermee presteert ze ruim voldoende.

Tablis Wonen heeft in de visitatieperiode op dit gebied de volgende opgaven, ambities (afgeleid van de opgaven) en prestaties. Dit is een samenvatting van tabel 3 in bijlage 6.

Kwaliteit van de woningen

- Vanaf september 2016 hanteert Tablis Wonen het streefhuurbeleid van 75% maximaal redelijk in Molenwaard en 80% maximaal redelijk in Sliedrecht. Daarvoor hanteerde zij 80% maximaal redelijk in beide gemeenten. De maximaal redelijke huur was in 2017: 74,5%; 2016: 71,7%, 2015: 71,8% en 2014: 71,5%. Zij presteert hierop goed.
- Tablis Wonen heeft geen specifieke ambities geformuleerd op het gebied van conditie en onderhoudstoestand. In 2018 wordt de conditiemeting van haar bezit opgeleverd. Zij heeft wel jaarlijkse budgetten voor klachtenonderhoud, mutatie onderhoud en planmatig onderhoud, waarbij de kosten van planmatig onderhoud hoger zijn dan begroot. De kosten voor klachtenonderhoud en mutatieonderhoud zijn iets lager dan begroot. Over het gemiddelde presteert zij hierop ruim voldoende.
- Ten aanzien van differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau heeft Tablis Wonen geen doelstellingen geformuleerd.

Kwaliteit dienstverlening

- Tablis Wonen doet mee aan de Aedes Benchmark (KWH-score). In 2014 en 2015 hanteerde ze de norm van 7,8 of hoger tevredenheid. In 2016 en 2017 de norm van 7,4 of hoger tevredenheid. De scores waren in 2017: 7,7; 2016: 7,7. In 2015: 7,8 en in 2014: 7,9. De Aedes benchmark bevat ook een cijfer voor het huurdersoordeel. Dit cijfer is gebaseerd op de reparaties, nieuwe huurder en vertrokken huurder. In 2017 heeft Tablis Wonen de ambitie zodanig naar boven bijgesteld dat zij voor het huurdersoordeel, uiterlijk aan het einde van de beleidsperiode, tot de A-categorie gaat behoren. Tablis Wonen heeft die A score in de Aedes benchmark vertaald naar de volgende doelen: reparaties 8,0, vertrokken huurder 7,5 en nieuwe huurder 8,0. Medio 2018 worden deze cijfers bekend. De prestatie van Tablis Wonen op dit gebied is ruim voldoende.

Energie en duurzaamheid

- Tablis Wonen had de volgende doelstellingen opgenomen voor gemiddelde energie labels in 2014 & 2015: sectorafspraken in 2021 en in Sliedrecht alleen A/B/C labels in 2025; 2016 en 2017: gemiddeld energie index (E.I.) van 1,6 in 2019 van huizen die niet gesloopt worden. Tablis Wonen realiseerde in 2014; E.I. van 1,6; 2015: E.I. 1,6; 2016: E.I. < 1,7 en in 2017: E.I. gemiddeld 1,63. Zij presteert hierop ruim voldoende.
- Vanuit de samenwerkingsovereenkomst warmtelevering Drechtsteden (2012) is er een concrete samenwerkingsovereenkomst getekend voor warmtelevering in de Staatsliedenbuurt in Sliedrecht (2017). Zij presteert ruim voldoende op beleid en uitvoering van duurzaamheid.

3.5 (Des)investeren in vastgoed

3.5.1 Oordeel, opgaven en prestaties

De visitatiecommissie kent een 6,3 toe voor de prestaties van Tablis Wonen op het gebied van (Des)investeringen in vastgoed. Tablis Wonen realiseert de opgaven en ambities die ze op dit terrein heeft voldoende.

Tablis Wonen heeft in de visitatieperiode op dit gebied de volgende opgaven, ambities (afgeleid van de opgaven) en prestaties. Dit is een samenvatting van tabel 4 in bijlage 6.

Nieuwbouw

- Tablis Wonen heeft minder woningen gebouwd dan ze zich had voorgenomen. Haar doelstellingen waren in

	Voorgenomen	Gerealiseerd
2017	40	0
2016	28	1
2015	37	38
2014	84	73

Vertraging in de projecten Havenkwartier, Bonkelaarplein en Staatsliedenbuurt zorgen voor andere realisatie. De 40 geplande woningen (2017) in de Staatsliedenbuurt worden medio 2018 opgeleverd. Tablis Wonen presteert daarmee onvoldoende op dit gebied.

Sloop/samenvoeging

- In de visitatieperiode zijn er minder woningen gesloopt dan gepland vanwege wijzigingen in programma. Volgens PALT 2010 – 2015 stonden 351 woningen op de nominatie om gesloopt worden. In 2016 en 2017 zouden volgens opgave 146 woningen worden gesloopt. In totaal zijn in de periode 2014 – 2017: 174 woningen gesloopt. De prestatie hierop is voldoende.

Renovatie/groot onderhoud

- De opgaven die Tablis Wonen zich heeft voorgenomen waren in 2014: groot onderhoud Hofjeswijk; in 2016 renovatie 10 woningen Emmastraat en in 2017 renovatie de J. Catsstraat. Zij heeft deze projecten gerealiseerd en daarnaast de verbetering van de constructie 5-hoogflats Vogelbuurt Sliedrecht en het groot onderhoud/energieaanpak Karekietstraat/Vinkenstraat Sliedrecht afgerond. De renovatie van J.Catsstraat is vertraagd vanwege discussie met de aannemer van het BW-plein. De prestatie van Tablis Wonen op dit punt is ruim voldoende.

Maatschappelijk vastgoed

- In de visitatieperiode heeft Tablis Wonen geen toevoegingen gedaan in het maatschappelijk vastgoed. Dit onderdeel hebben wij niet beoordeeld.

Verkoop

- Tablis Wonen heeft zich voorgenomen in de periode 2015 – 2019 75 woningen te verkopen en concreet in 2016 15 woningen. In de visitatieperiode heeft Tablis Wonen 73 woningen verkocht. Zij presteert hiermee ruim voldoende.

3.6 Kwaliteit van wijken en buurten

3.6.1 Oordeel, opgaven en prestaties

De visitatiecommissie kent een 7,0 toe voor de prestaties van Tablis Wonen op het gebied van Kwaliteit van wijken en buurten. Tablis Wonen realiseert de opgaven en ambities die ze op dit terrein afsprekt en tot haar taken rekent ruim voldoende.

Tablis Wonen heeft in de visitatieperiode op dit gebied de volgende opgaven, ambities (afgeleid van de opgaven) en prestaties. Dit is een samenvatting van tabel 5 in bijlage 6.

Leefbaarheid

- De twee uitgangspunten bij leefbaarheid zijn: 1. vroegtijdig signaleren van problemen, waardoor ze voorkomen kunnen worden en niet hoeven te worden opgelost; en 2. goede sociale veiligheid, waarbij m.n. de focus gelegd kan worden op gebieden die het nodig hebben. Tablis Wonen zet diverse maatregelen in op het gebied van leefbaarheid waaronder wijkscouwen, cameratoezicht, screening nieuwe huurders, zorgvuldige toewijzing bijzondere doelgroepen, woonconsulenten, ondersteuning initiatieven van bewoners, het Wensfonds en de inzet van 3 huismeesters. Daarnaast monitort ze tweejaarlijks de leefbaarheid via de 'leefbaarometer' die door de overheid (BZK) wordt gepubliceerd. In 2015 is in Bleskensgraaf centrum de leefbaarheid licht verbeterd, in anderen wijken geen verschil. Op leefbaarheid presteert Tablis Wonen ruim voldoende.

Wijk- en buurtbeheer

- Tablis Wonen heeft ten aanzien van wijk- en buurtbeheer specifieke plannen gemaakt voor de Vogelbuurt Noord, het schoon heel en veilig houden. Samen met de gemeente, politie en welzijnswerk trekt zij hierin op om overlast tegen te gaan. De participanten ervaren dat ze op de goede weg zijn en dat schoon, heel en veilig een stapje dichterbij komt. Daarnaast heeft Tablis Wonen specifieke aandacht voor verbetering van leefbaarheid in de portiekflats, is het camera-systeem in de 10-hoogbouw flats vervangen en is er specifieke aandacht voor de leefbaarheid in de herstructureringswijk Staatsliedenbuurt. Tablis Wonen presteert op dit punt ruim voldoende.

Aanpak overlast

- Naast vroegtijdige signalering en ketensamenwerking heeft Tablis Wonen een aantal specifieke maatregelen (mede) ondernomen om de overlast aan te pakken. Zij doet mee aan het Convenant informatie uitwisseling hennepcultuur Zuid-Holland Zuid, heeft samenwerkingsafspraken in de Preventie Huisuitzetting Drechtsteden 2015 – 2017, heeft een dienstverleningsovereenkomst Dienst Gezondheid & Jeugd Zuid-Holland Zuid en gemeente Sliedrecht. Daarnaast heeft ze nog "een laatste kans-contracten". In de visitatieperiode heeft ze per jaar zo'n 186 tot 194 overlast zaken die zijn behandeld. Deze hebben geleid tot een aantal (vrijwillige) ontruiming(en) wegens overlast. In 2014: 4; 2015: 14; 2016: 1 en 2017: 1 ontruiming. De visitatiecommissie waardeert de inspanningen van Tablis Wonen met ruim voldoende.

3.7 Ambities

De eerste vraag voor deze beoordeling is of Tablis Wonen haar eigen ambities heeft geformuleerd. De visitatiecommissie constateert dat Tablis Wonen haar ambities heeft verwoord op de gebieden: beschikbaarheid, leegstand, huisvesting statushouders, betaalbaarheid, huurprijsbeleid, kernvoorraad, aanpak huurachterstanden, prijs en kwaliteit verhouding, duurzaamheid, nieuwbouw, sloop, verkoop, leefbaarheid en aanpak overlast. Tablis Wonen wil uitblinken in huurderstevredenheid, in efficiency en lage bedrijfslasten en in samenwerking. Daarnaast is de ambitie om meer in ketensamenwerking het onderhoud aan te besteden en wil zij beslissingen over investeringen in het vastgoed transparant, vanuit rendement, techniek én vanuit maatschappelijke bijdrage nemen (professionaliseren vastgoedsturing). Met deze ambities in het achterhoofd is de organisatie aangepast.

Over de vraag of de ambities passen bij de opgaven heeft de visitatiecommissie een positief oordeel. Bij het bepalen van deze koers heeft ze rekening gehouden met de wensen en mogelijkheden van haar belangrijkste partners: de huurders en de gemeente. Het beleid sluit aan op veranderingen in de omgeving en de eigen (financiële) mogelijkheden.

De prestatieafspraken en het beleid komen inhoudelijk overeen. De relatie tussen de prestatieafspraken en het beleid zijn goed terug te vinden in de beleidsstukken van Tablis Wonen en de prestatieafspraken zijn consistent met het eigen beleid.

Daarmee beoordeelt de visitatiecommissie de ambities met een 7. Het beleid van Tablis Wonen past bij de opgaven. Ze voldoet daarmee aan het ijkpunt. Ze krijgt een pluspunt doordat de prestatieafspraken en het beleid in lijn zijn met elkaar en aansluit bij veranderingen in de omgeving en de eigen (financiële) mogelijkheden.

3.8 Oordeel presteren naar Opgaven en Ambities

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar opgaven en ambities van Tablis Wonen met 6,9

Presteren naar Opgaven en Ambities	Per prestatieveld	Oordeel	Weging in eindoordeel
Presteren naar opgaven			
• Huisvesting primaire doelgroep	7,2	6,9	75%
• Huisvesting bijzondere doelgroepen	7,0		
• Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,2		
• (Des)investeringen in vastgoed	6,2		
• Kwaliteit van wijken en buurten	7,0		
Ambities		7,0	25%
Eindoordeel presteren naar Opgaven en Ambities		6,9	

4 Presteren volgens Belanghebbenden

De vraag die volgens het visitatiekader moet worden beantwoord, is in welke mate de belanghebbenden tevreden zijn over:

- de maatschappelijke prestaties van de corporatie, gegroepeerd naar 'prestatievelden';
- de relatie met de en wijze van communiceren van de corporatie;
- de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

Bovendien kunnen de belanghebbenden conform het visitatiestelsel aangeven wat de corporatie in de toekomst kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen of die te overtreffen.

Omdat we in deze visitatie meedoen aan het experiment, om diepgaander het gesprek met belanghebbenden aan te gaan, ziet dit hoofdstuk er anders uit dan in een reguliere visitatie. In de volgende paragraaf is beschreven op welke manier in het experiment de prestatievelden zijn aangepast om meer aan te sluiten bij de beleving van de belanghebbenden. Omdat in hoofdstuk 3 de prestatievelden zijn gebruikt zoals gedefinieerd in het visitatiestelsel, worden de aangepaste prestatievelden voor de belanghebbenden 'waarderingevelden' genoemd.

In het experiment hebben we een aantal stappen gezet om te komen tot het oordeel van de belanghebbenden en het gesprek daarover met Tablis Wonen en de visitatiecommissie.

- In plaats van de in het stelsel gebruikte prestatievelden (de velden waar de visitatiecommissie in hoofdstuk 3 een oordeel geeft) hebben we de gemeente Sliedrecht, de gemeente Molenwaard en de huurdersvereniging SliM Wonen in een telefonisch onderhoud gevraagd naar de onderwerpen die zij over de afgelopen periode van belang vinden om Tablis Wonen op te beoordelen.
- De onderwerpen die hierin naar voren kwamen zijn door de visitatiecommissie gegroepeerd tot de waarderingevelden.
- Voor iedere waarderingeveld heeft Tablis Wonen een kort overzicht gemaakt van de ambities en prestaties over de afgelopen vier jaar.
- Ook heeft Tablis Wonen zichzelf, onder andere in een organisatiedialoog, op deze waarderingevelden beoordeeld en aangegeven wat voor Tablis Wonen twee tops en twee tips op dit onderwerp zijn. Deze zijn door de bestuurder van Tablis Wonen in de Live- dialoog met de belanghebbenden naar voren gebracht.
- De visitatiecommissie heeft de oordelen uit hoofdstuk 3 vertaald (hergroepeerd) naar de waarderingevelden en op ieder onderwerp ook tips en tops geformuleerd.
- In het eerste deel van een live-dialoog (van een dagdeel) hebben 11 belanghebbenden, waaronder de gemeenten en de huurdersorganisatie SliM Wonen, een oordeel gegeven over de prestaties van Tablis Wonen op deze waarderingevelden. Bij deze live-dialoog waren de bestuurder en de projectleider visitatie als toehoorder aanwezig.
- In het tweede deel van de dialoog hebben we in iedere hoek van de ruimte op een flipover de beoordeling van de belanghebbenden op één van de vier waarderingevelden geschreven, het oordeel van Tablis Wonen zelf en het oordeel van de visitatiecommissie.
- We hebben alle aanwezigen gevraagd om bij de flipover te gaan staan met het waarderingeveld waarover ze graag met elkaar verder wilden praten.
- In de volgorde van (meeste) voorkeur zijn de waarderingevelden besproken. Als start van dat gesprek zijn door de belanghebbenden, Tablis Wonen en de visitatiecommissie hun oordeel en de tips en de tops toegelicht.
- Het waarderingeveld 'tevredenheid over de relatie en communicatie' is besproken door alle belanghebbenden te vragen in de ruimte op een lijn, met daarop de cijfers 1-10, te gaan staan en toe te lichten waarom ze bij dat cijfer staan.
- De oordelen van de belanghebbenden en Tablis Wonen zijn niet beoordeeld door de visitatiecommissie. Ze zijn onverkort overgenomen.
- Na afloop van de dialoogsessie heeft de voorzitter van de visitatiecommissie de gemeente Sliedrecht en de gemeente Molenwaard en de huurdersorganisatie SliM Wonen gevraagd of zij voldoende ruimte voor inbreng in de dialoog hadden gehad en expliciet gevraagd of er behoefte was aan een aanvullend gesprek. Met de gemeente Sliedrecht heeft naar aanleiding van die

vraag een extra telefonisch onderhoud plaatsgevonden. De bevindingen uit dat gesprek zijn in dit hoofdstuk verwerkt.

Bij de live-dialoog waren als belanghebbenden aanwezig: wethouder en beleidsambtenaar van de gemeente Sliedrecht, wethouder van de gemeente Molenwaard, drie bestuursleden van de huurderorganisatie SliM Wonen, Stichting Welzijnswerk Sliedrecht, GGZ organisatie Yulius, twee makelaars en de Drechtstreek seniorenresidenties.

Het overzicht van de externe belanghebbenden is te vinden in Bijlage 4 'In- en externe deelnemers aan interviews en dialogen.

We hebben belanghebbenden en Tablis Wonen gevraagd om de prestaties op de waarderingsvelden te beoordelen naar 'huidig' en 'gewenst'. Hierbij gaat het om de beoordeling van de geleverde prestaties (huidig) en de wensen ten aanzien van het waarderingsveld achteraf bezien over de beoordeelde periode (gewenst). Hierin is vooral het verschil tussen 'huidig' en 'gewenst' belangrijk; bij een groot verschil is de beoordelaar meer (on)tevreden dan bij een klein verschil. De scores zijn dus altijd relatief ten opzichte van elkaar. Het cijfer voor 'gewenst' heeft geen invloed op de beoordeling van de prestaties door de belanghebbenden zoals in dit hoofdstuk weergegeven. In onze visie geeft het cijfer voor 'gewenst' kleur aan de cijfers zoals die door de belanghebbenden zijn gegeven voor de huidige situatie en neutraliseert het enigszins het feit dat elke beoordelaar een eigen voorkeur heeft voor bepaalde cijfers. In de live-dialoog gebruiken we eventuele verschillen tussen de cijfers voor 'huidig' en 'gewenst' om door te vragen naar wat de corporatie in de ogen van de gesprekspartners te veel of te weinig heeft gedaan. De visitatiecommissie heeft in haar oordeel geen cijfer 'gewenst' gegeven omdat haar beoordeling van de waarderingsvelden, net als in hoofdstuk 3 bij de prestatievelden, tot stand komt door de daadwerkelijke prestaties af te zetten tegen de voornemens.

4.1 De waarderingsvelden van Tablis Wonen

4.1.1 De totstandkoming van de waarderingsvelden

De waarderingsvelden zijn onderwerpen, waarvan de belanghebbenden vinden dat ze belangrijk zijn om het presteren van Tablis Wonen te kunnen beoordelen. In het kader van het experiment zijn deze onderwerpen in een telefonisch overleg opgehaald bij de gemeenten Sliedrecht en Molenwaard en de huurdersorganisatie SliM Wonen. Op deze manier proberen we meer aan te sluiten bij de beleving van de leefwereld en zijn we niet uitgegaan van de standaard onderwerpen en definities van het visitatiestelsel.

De onderwerpen die in deze gesprekken genoemd zijn, zijn gebundeld tot thema's. We hebben dit de waarderingsvelden genoemd. Deze zijn niet gelijk aan de prestatievelden van het visitatiekader. Van elk waarderingsveld is een korte omschrijving gemaakt.

4.1.2 De waarderingsvelden

De volgende waarderingsvelden zijn onderscheiden:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid.
2. Huisvesten doelgroepen.
3. Duurzaamheid kwaliteit woningen en beheer.

Conform het stelsel en de eisen van het experiment hebben we de volgende waarderingsvelden toegevoegd.

4. Tevredenheid over de relatie en communicatie.
5. Tevredenheid over de invloed op het beleid.

De waarderingsvelden zijn beschreven in de volgende paragrafen, waarin ook de beoordeling in cijfers is weergegeven.

4.1.3 Het cijfer voor Presteren volgens belanghebbenden

De visitatiecommissie heeft in de live-dialoog onderscheid gemaakt in de scores van gemeenten, de huurdersorganisatie SliM Wonen en de overige belanghebbenden.

4.2 De belangrijkste belanghebbenden van Tablis Wonen

Tablis Wonen noemt als haar belangrijkste belanghebbenden:

- De gemeente Sliedrecht en de gemeente Molenwaard.
- De huurdersorganisatie SliM Wonen.

SliM Wonen behartigt de belangen van huurders van Tablis Wonen. De huurdersorganisatie van Sliedrecht en Molenwaard zijn sinds enige tijd samengevoegd. Op (bestuurlijk) niveau is er regelmatig overleg met Tablis Wonen. Verder is SliM Wonen betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de gemeente Sliedrecht en de gemeente Molenwaard.

De gemeenten Sliedrecht en Molenwaard zijn een belangrijke gesprekspartner voor Tablis Wonen voor het maken van de prestatieafspraken, de realisatie van projecten en de huisvesting van statushouders. Sinds de invoering van de Woningwet behoort de gemeente Molenwaard niet meer tot de kernregio van Tablis Wonen, waardoor ze beperkt is in de nieuwbouwactiviteiten in de gemeente Molenwaard.

Met de overige partijen zoals zorg, welzijn, makelaars en seniorenhuisvesting heeft Tablis Wonen overleg over vraagstukken voor de optimale huisvesting van de doelgroep en de kwaliteit en beheer van woningen.

4.3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

'Betaalbaarheid en beschikbaarheid' heeft als sub thema's:

- Huurprijsbeleid;
- Kernvoorraad(beleid);
- Aanpak huurachterstanden;
- Omvang, ontwikkeling en toegankelijkheid van de (sociale) woningvoorraad.

4.3.1 De waardering

De belanghebbenden, Tablis Wonen en de visitatiecommissie scoren de prestaties op het waarderingsveld betaalbaarheid en beschikbaarheid als volgt:

	Huidig	Gewenst
Gemeenten	6	8
Huurdersorganisatie SliM Wonen	6	8
Overige partijen	6,8	7,5
Gemiddelde van alle belanghebbenden	6,3	7,8

	Huidig	Gewenst
Tablis Wonen zelf	7	8
Visitatiecommissie	7,3	*

* de visitatiecommissie heeft alleen een oordeel gegeven op basis van de feitelijk gerealiseerde prestatie

Oordeel belanghebbenden

De belanghebbenden waarderen de prestaties van Tablis Wonen op het onderdeel beschikbaarheid en betaalbaarheid met een gemiddelde van 6,3. De spreiding in de scores van de belanghebbenden ligt tussen een 6 en 7.

Voor SliM Wonen heeft dit onderwerp in de afgelopen vier jaar prominent op de agenda gestaan. Pas in het afgelopen jaar hebben ze gehoor gevonden voor hun standpunt hierin. Nu is er minder huurverhoging en zijn er zelfs huren verlaagd en wordt er meer rekening gehouden met inkomensdaling van huurders. Gezien de gezonde financiële positie van Tablis hadden ze dat al eerder gewenst. De zorgorganisatie geeft aan dat zij langjarige contracten heeft waarin is vastgelegd hoe de huur ontwikkelt. Ze ziet dat er veel verbeterd en vernieuwd wordt. De gemeente herkent zich in de vraag van de huurdersorganisatie of het echt nodig is om de huren te verhogen. Ook de gemeente ziet dat er veel verbeterd en vernieuwd is zoals in het Havenkwartier en de Staatsliedenbuurt. De gemeente maakt zich meer zorgen over de clustering van goedkope huurwoningen en het effect op de leefbaarheid van sommige buurten. De toestroom uit de Drechtsteden heeft een weerslag op bepaalde wijken en dat wordt versterkt doordat mensen die iets meer inkomen hebben of krijgen vertrekken. We zouden meer met elkaar in gesprek moeten gaan over de visie op wijken en buurten. Het welzijnswerk ziet dat het soms moeilijk is om een woning te vinden, maar dat als je bereid bent om 10-hoog te wonen het wel vrij snel gaat. Daarnaast mist ze gegevens over de achtergronden van uitzettingen. Is dat door huurachterstand, dus doordat mensen het niet kunnen betalen of door overlast? Het welzijnswerk ervaart in vergelijking met andere corporaties weinig klachten over Tablis. Wel vindt zij dat er bijvoorbeeld in de gemeenschappelijke ruimtes in de Vogelbuurt meer schoongemaakt moet worden en dat de uitstraling van die gemeenschappelijke ruimtes beter moet. De gemeente Sliedrecht vindt dat beschikbaarheid misschien wel een issue is maar ziet vooral het effect op de leefbaarheid. SliM Wonen heeft ook ervaring met de buurtpreventieteams en de huiskamers Havenkwartier. Zij vindt dat Tablis Wonen hierin zeker in het laatste jaar op de goede weg is, maar het kan nog beter. Ook ziet zij dat door het uitstellen van plannen zoals het Burgemeester Winklerplein de verpaupering toeneemt. Door leegstand en doordat er niet meer opgeknapt wordt neemt de onverschilligheid van mensen en daarmee de verwaarlozing toe. Ook de portiekflats zie je achteruit gaan. De gemeente Sliedrecht ziet verbetering bij Tablis Wonen en geeft aan dat ze ook ziet dat er een verbetering in de stijl van aansturen is.

Live-dialoog

Tablis Wonen geeft zichzelf een 7, omdat ze heeft gedaan wat ze zich heeft voorgenomen. Ze vindt terugkijkend dat betaalbaarheid wel hoog op de agenda stond en dat ze daarom een meer gematigd huurverhogingsbeleid had kunnen voeren. Op het gebied van beschikbaarheid vindt zij zelf dat ze dat ze meer dan voldaan heeft aan haar ambitie. Het is dus vooral op het onderdeel betaalbaarheid dat ze minder tevreden over zichzelf is.

De visitatiecommissie geeft op dit onderdeel een 7,3. Dat is een gemiddeld cijfers op de verschillende onderdelen van betaalbaarheid en beschikbaarheid. Tablis heeft meer woningen beschikbaar voor de doelgroep dan ze zich had voorgenomen. Huurachterstanden waren in de eerste periode hoger en die zijn in de afgelopen twee jaren lager. In passend toewijzen scoort Tablis Wonen meer dan wat de landelijke norm is.

Het valt de belanghebbenden op dat hun eigen score op dit onderwerp net iets lager is dan die van Tablis Wonen zelf en van de visitatiecommissie. De huurdersorganisatie SliM Wonen geeft aan dat er in het afgelopen jaar wel veel veranderd is en dat er een stijgende lijn in zit. Ze voelen zich gehoord en vinden ook echt dat er iets bereikt is, zoals matiging van de huren. De belanghebbenden geven aan dat het ontlabellen van moeilijk verhuurbare zorgwoningen/ouderenwoningen mogelijk leegstand kan voorkomen. Als tip wordt meegegeven om te overwegen woningen bij mutatie pas op te knappen als er een huurder is en met die huurder de wensen te bespreken. In plaats van standaard verbeteringen door te voeren.

4.3.2 De verbeterpunten

We hebben de belanghebbenden en Tablis Wonen naar de tops en tips (verbeterpunten) gevraagd. Ook de visitatiecommissie heeft tops en tips benoemd. Hieronder staan de genoemde punten op het onderdeel betaalbaarheid en beschikbaarheid.

	Tops	Tips
Belanghebbenden	- Nog meer openheid over betaalbaarheid, er wordt meer uitgelegd - Huisvesting van statushouders - Sociaal gezicht	- Ontlabelen (niet populaire) zorgwoningen, leefbaarheid in combinatie met toekomst van wijken bekijken - Omzien naar huurderswensen (mensen die groter of kleiner willen wonen)
Tablis Wonen	- In gesprekken over de huurverhoging een hele goede stap gezet - Bij 500 woningen de huur verlaagd, daar zijn we trots op	
Visitatiecommissie	- Heldere doelen op beschikbaarheid voor de primaire doelgroep - Vanaf 2015 matige huurverhoging voor lage en middeninkomens	Overweeg om de 5% ruimte voor middeninkomens te benutten voor maatwerk

4.4 Huisvesten doelgroepen

Dit waarderingsveld kent de volgende sub thema's:

- Kwetsbare mensen;
- Zorg;
- Domotica.

4.4.1 De waardering

De belanghebbenden, Tablis Wonen en de visitatiecommissie scoren de prestaties op het waarderingsveld 'Huisvesten doelgroepen' als volgt:

	Huidig	Gewenst
Gerneenten	7	8
Huurdersorganisatie Slim Wonen	8,5	8,5
Overige partijen	7,5	7,5
Gemiddelde van alle belanghebbenden	7,8	8

	Huidig	Gewenst
Tablis Wonen zelf	7	7
Visitatiecommissie	7	

Oordeel belanghebbenden

Alle belanghebbenden waarderen de prestaties van Tablis Wonen op het onderdeel 'Huisvestend doelgroepen' met een 7,8 gemiddeld. De cijfers die gegeven zijn liggen in een range van 7-9.

Slim Wonen vindt het initiatief Tadaimah (Huisvesting voor jongeren met een autistisch spectrum) een mooi voorbeeld. Dat loopt bijna als vanzelfsprekend goed vinden zij. De zorgorganisatie geeft aan dat zij sinds medio '90 met kleinschalige projecten beschermd wonen met Tablis samenwerkt en dat zij sinds twee jaar een groot complex van Tablis huurt. Zij voelt zich welkom bij Tablis en ervaart Tablis als meedenkend in moeilijke situaties. Alle belanghebbenden geven aan dat Slidrecht gewend is aan grotere zorginstellingen omdat er al lang veel zijn. Slim Wonen had zich in eerste instantie zorgen gemaakt over de sluiting van het Kasperspad in Dordrecht (opvang mensen met zware psychiatrische

problemen) en de komst daarvan naar Sliedrecht, maar ook dat is meegevalen. Wel wordt aangegeven dat voor mensen in Sliedrecht de maat, met betrekking tot bijzondere doelgroepen, wel ‘vol’ is. Ook wordt aangegeven dat de belanghebbenden niet goed weten wat de visie van Tablis Wonen is op het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Als voorbeelden worden genoemd senioren met zorg, eenzaamheid enz.

Live-dialoog

Tablis Wonen is tevreden op dit onderdeel en geeft ze zichzelf een 7. Dat is gewoon goed en dat hoeft niet beter of anders. Ook het huisvesten van statushouders is meer dan voldoende gebeurd. We hebben in de gemeente Sliedrecht en daarmee ook bij Tablis Wonen de kleur van een zorgdorp en daarin hebben we gedaan wat van ons verwacht mag worden. De visitatiecommissie geeft op dit onderdeel een 7. De visitatiecommissie ziet dat Tablis Wonen op dit gebied een aantal activiteiten gewoon ‘doet’. Ze heeft geen specifieke doelstellingen op het gebied van huisvesten van doelgroepen, maar er gebeurt veel op dit gebied en het deel van het bezit voor de doelgroep is vrij omvangrijk. De belanghebbenden vinden de drie scores en toelichtingen erg op elkaar lijken. Er is duidelijk overeenstemming op dit onderwerp. De scores zijn allemaal goede scores. Het is bijzonder dat het geen aparte categorie is voor Tablis Wonen. Ze geven wel aan dat er niet te veel geclusterd moet worden, dat er niet te veel zorgwoningen in een wijk/buurt moeten liggen. Het gaat nu nog goed en dat moet ook zo blijven. In dat kader wordt meegegeven dat het goed is na te denken met elkaar over het maximale absorptievermogen van een wijk. Voor iedereen is ook duidelijk dat dit niet alleen een taak van Tablis Wonen is. Dat de verschillende partijen daar met elkaar beleid op zullen moeten ontwikkelen. Mogelijk is dat ook een regionaal vraagstuk. Tablis Wonen wordt wel uitgenodigd om daar het voortouw in te nemen. Opgemerkt wordt ook dat het bijzonder is dat het allemaal lijkt te kloppen met de aantallen en de voornemens en dat er tegelijk ook een schreeuw om goedkope woningen is en mensen die gescheiden zijn geen woning kunnen vinden. Dat lijkt in tegenspraak met elkaar. Het zou goed zijn als daar ook over nagedacht wordt en een visie op ontwikkeld wordt. De situatie in de gemeente Molenwaard is anders dan in Sliedrecht. In Molenwaard zijn seniorenwoningen in kernen zonder voorzieningen niet populair. Die worden daarom verhuurd aan andere doelgroepen. Tegelijk is er meer sprake van nabuurschap en dat draagt bij aan de leefbaarheid.

4.4.2 De verbeterpunten

We hebben de belanghebbenden en Tablis Wonen naar de tops en tips (verbeterpunten) gevraagd. Ook de visitatiecommissie heeft tops en tips benoemd. Hieronder staat de lijst met genoemde punten op het onderdeel huisvesten doelgroepen.

	Tops	Tips
Belanghebbenden	• Behoud wat je doet • omgang met instellingen, mooie ontwikkeling in Havenkwartier • Samenwerking wijk, instelling, gemeente	• Ziekenhuissterrein beschikbaar voor zorgwoningen • Let goed op clustering/concentratie
Tablis Wonen	-	-
Visitatiecommissie	• Tablis Wonen doet veel op dit gebied	• Formuleer beleid op dit gebied, laat zien wat je van plan bent

4.5 Duurzaamheid, kwaliteit woningen en beheer

‘Duurzaamheid, kwaliteit woningen en beheer’ betreft verduurzaming van het vastgoed, de onderhoudstoestand van de woningen en de kwaliteit van de dienstverlening. Concreet zijn de sub thema’s:

- onderhoudstoestand woningen;
- kwaliteit dienstverlening;
- prijs/kwaliteitverhouding;
- beleid en uitvoering duurzaamheid;
- voldoen aan Energie labels.

4.5.1 De waardering

De belanghebbenden, Tablis Wonen en de visitatiecommissie zelf scoren de prestaties op het waarderingsveld duurzaamheid, kwaliteit woningen en beheer als volgt:

	Huidig	Gewenst
Gemeenten	7	7,5
Huurdersorganisatie Slim Wonen	7	8
Overige partijen	7	9
Gemiddelde van alle belanghebbenden	7	8,2

	Huidig	Gewenst
Tablis Wonen zelf	7	8
Visitatiecommissie	7,3	

Oordeel belanghebbenden

Alle belanghebbenden waarderen de prestaties van Tablis Wonen op het waarderingsveld duurzaamheid, kwaliteit woningen en beheer met een 7,0 met scores tussen 6 en 8. Het gewenste cijfer is een 8,2.

Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp voor alle belanghebbenden. Er wordt door de huurdersorganisatie aangegeven dat het een heikel onderwerp is, dat we met elkaar die CO2-uitstoot moeten terugdringen ook al is dat een complex vraagstuk. De huurdersorganisatie ziet dat er in de afgelopen jaren het een en ander is gedaan, maar dat muur- en vloerisolatie niet dwingend werden opgelegd. Het overleg met Tablis en de huurdersorganisatie over duurzaamheid is toegenomen, ze weten elkaar steeds beter te vinden en dat wordt als positief ervaren. Bij renovaties wordt volgens de huurdersorganisatie al gedaan wat mogelijk is. De gemeente Sliedrecht geeft aan dat ze vindt dat het streven naar de Energie index van 1,4 nog niet genoeg is. De Staatsliedenbuurt, het Havenkwartier waren projecten waar het hard nodig was om te verbeteren en te verduurzamen. De gemeente Sliedrecht waardeert dat dat in de afgelopen jaren gebeurd is. De indruk is wel dat Tablis vooroploopt in duurzaamheid, maar dat is van recentere datum. Bijvoorbeeld door het initiatief te nemen voor het warmtenet. De gemeente Molenwaard heeft de indruk dat zeker bij verduurzaming het accent op Sliedrecht ligt. Het bezit in Molenwaard is ouder en ligt meer verspreid in kleine kernen. Daardoor is het lastiger om verduurzaming te realiseren.

De vraag wordt gesteld of het goed is dat Tablis Wonen oudere woningen verkoopt die gerenoveerd moeten worden. Geconstateerd wordt dat dat voor het bezit van Tablis Wonen verduurzamen lijkt omdat ze minder woningen met een slecht label onderhoudt. Op gemeentelijke niveau verandert daarmee per saldo niets.

Over de kwaliteit van dienstverlening geeft de gemeente Molenwaard aan dat zij beseft dat 95% van de dienstverlening goed gaat en dat als zij signalen krijgen het gaat over de 2% die niet goed gaat en dat dat soms een vertekend beeld geeft. De gemeente Molenwaard zou wel graag meer maatwerk willen in het toewijzen van woningen. Er is behoefte om dat meer op maat, en gericht op wat zich in de praktijk voordoet, te doen. De huurderorganisatie geeft aan dat ze ook graag de doorstroom naar een grotere of kleinere woning zou willen bevorderen. Alle belanghebbenden geven aan dat ze behoefte hebben aan meer maatwerk. Belanghebbenden geven aan dat ze vinden dat het een deel van het aanbod van woningen niet meer past bij de vraag van de specifieke doelgroep.

De gemeente Molenwaard geeft aan dat de kwaliteit van de buitenruimte, zoals brandgangen en verlichting beter zou kunnen en dat ze daarin ook als gemeente meer met Tablis kunnen overleggen en afstemmen. Een van de belanghebbenden ervaart de bereikbaarheid van Tablis niet als optimaal. De gemeenten geven beiden aan dat zij de bereikbaarheid juist goed vinden en dat de lijnen kort zijn. De gemeente Molenwaard zou in de toekomst graag met Tablis Wonen willen overleggen over het huisvesten van arbeidsmigranten.

Live-dialog

Tablis Wonen geeft zichzelf terugkijkend een 7 voor dit onderwerp en ze vindt dat dat een 8 had mogen zijn. Er zijn een aantal projecten die in de afgelopen periode vertraging hebben opgelopen. Bijvoorbeeld op het Burgemeester Winklerplein hadden we de wens om te vernieuwen maar door allerlei omstandigheden is dat vertraagd. Ook in Molenwaard hadden we meer ambitie dan we hebben gerealiseerd. Wat in ons vermogen lag hebben we, met een groep medewerkers, ook daadwerkelijk gedaan. Dat betekent niet dat we klaar zijn, integendeel, daar hebben we een enorme opgave en zoektocht. De gemeente Molenwaard behoort niet meer tot onze kernregio, maar daar mogen we wel onderhoud plegen. Het klopt dat het bezit in de gemeente Molenwaard relatief oud is. We zijn nu een planning aan het maken om te komen tot CO2 neutraal in 2050.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3. Tablis doet wat ze zich heeft voorgenomen en wat ze heeft afgesproken. De recent in gang gezette portefeuillestrategie en de inzichten die daaruit voortkomen ziet de commissie als een positieve ontwikkeling.

De belanghebbenden geven aan dat de cijfers niet een eigen leven moeten gaan leiden. Het zit 'm in de nuances. Een van de tips gaat over het woningbeheer en de toewijzing. De belanghebbenden vragen Tablis om daar meer out-of-the-box en creatiever mee om te gaan. Ook nodigen ze Tablis Wonen uit om met elkaar plannen te maken over duurzaamheid en de buitenruimte. De huurders geven de suggestie aan Tablis om al kleine verbeteringen op het gebied van duurzaamheid te doen en zo al een eerste stap te maken. Ook wordt aan Tablis gevraagd om te overwegen om in de kleine kernen, waar de vraag naar sociale huurwoningen terugloopt, woningen te verkopen. Tablis geeft aan dat ze herkent dat aandacht voor de buitenruimte belangrijk is en dat ze niet terughoudend wil zijn in bijvoorbeeld voorzieningen als glasvezel. Verder geeft Tablis Wonen aan dat zij hard aan het werk is om de opgave die sinds een jaar op het bord van Corporaties ligt, CO2 neutraal in 2050, in beeld te brengen en te bepalen of er voldoende financiële ruimte is om de portefeuille daarop te transformeren. De gemeente Molenwaard geeft de suggestie aan Tablis ook om mee te denken in de mogelijkheden om duurzame energie via een 'postcoderoos', waarbij energie op het dak van schuren enz. voor een gebied wordt opgewekt.

4.5.2 De verbeterpunten

We hebben de belanghebbenden en Tablis Wonen naar de tops en tips (verbeterpunten) gevraagd. Ook de visitatiecommissie heeft tops en tips benoemd. Hieronder staan de genoemde punten over duurzaamheid, kwaliteit woningen en beheer.

	Tops	Tips
Belanghebbenden	• 70-80% gaat gewoon goed • Korte lijnen • Inzet van Tablis • bereikbaarheid is goed	• Meer maatwerk en creativiteit in toewijzing • Ben helder in waar je wel en niet van bent • Durf buiten de kaders te denken (vraag een pilot aan) • Meer crisisopvang in het kader van maatwerk • Overweeg verkoop in kleine kernen • Diversiteit behouden • Afstemming over de buitenruimte
Tablis Wonen	• Tablis is voorloper geweest in het warmtenet in Sliedrecht en daarmee katalysator voor de duurzaamheid • Realisatie Staatsliedenbuurt en Havenkwartier	• Visie op portefeuille ontwikkelen in Sliedrecht en in Molenwaard
Visitatiecommissie	• Recente initiatieven op gebied van duurzaamheid	• Duurzaamheid over de hele breedte van het bezit

4.6 Tevredenheid over de invloed op het beleid

‘Tevredenheid over de invloed op het beleid’ betreft de mate waarin de belanghebbenden vinden dat Tablis hun visie en opvattingen vertaalt in haar beleid.

4.6.1 De waardering

De belanghebbenden, Tablis Wonen en de visitatiecommissie scoren de prestaties op het waarderingsveld ‘tevredenheid over de invloed op het beleid’ als volgt:

	Huidig	Gewenst
Gemeenten	8	8
Huurdersorganisatie Slim Wonen	8	8
Overige partijen	8	8
Gemiddelde van alle belanghebbenden	8	8

	Huidig	Gewenst
Tablis Wonen zelf	7	8
Visitatiecommissie	7	

Oordeel belanghebbenden

Alle belanghebbenden waarderen de prestaties van Tablis Wonen op het onderdeel “tevredenheid over de invloed op het beleid” met een 8. Ook de gewenste score is een 8. Ze zijn tevreden.

Een van de belanghebbenden geeft aan dat Tablis Wonen leiderschap toont in de lokale context. Dat Tablis Wonen de handschoenen oppakte om de extramuralisering te realiseren. Tablis Wonen luistert daarin goed naar wat partners in de markt daarvan vinden. De huurdersorganisatie onderstreept dat en ervaart openheid, ze vinden dat ze kunnen meedenken en dat er ook redelijkheid is als je het niet met elkaar eens bent. Een voorbeeld daarvan is het tegengaan van scheefwonen. Dit jaar is de inkomensafhankelijke huurverhoging afgeschaft. Daar voelt de huurdersorganisatie zich, na enige tijd, in gehoord. De gemeente Sliedrecht ervaart in de prestatieafspraken dat Tablis Wonen het gesprek aangaat. Meer in het algemeen denkt ze dat dat beter kan maar ze kan dat moeilijk aanwijzen. De gemeente Molenwaard geeft aan dat de prestatieafspraken concreter kunnen en dat de gemeente en Tablis Wonen daar beide aan moeten werken. Zeker op het gebied van duurzaamheid zijn de afspraken nog niet concreet genoeg. De gemeente Sliedrecht ziet daarin vooruitgang en vindt dat de prestatieafspraken voor 2018 veel concreter zijn dan die van 2017. De huurders zien dat als het leerproces met elkaar. Overige partijen vragen zich af of bepaalde type woningen behouden moeten worden voor starters en of daar meer afstemming over kan zijn. Er wordt benadrukt dat alle opmerkingen en verbeterpunten gaan over finetunen. Over het algemeen, en dat is ook zichtbaar in de cijfers is men zeer tevreden. De Gemeente Sliedrecht heeft in het telefonisch gesprek aangegeven dat de recente verschillen in opvatting over het benodigd aantal sociale huurwoningen naar de toekomst haar verrast hebben. Op dat onderwerp vindt de gemeente het jammer dat Tablis intern haar mening heeft bepaald en daarin ervaart zij niet genoeg gezamenlijkheid.

Live-dialoog

Op dit onderwerp waren alle belanghebbenden eensgezind. Aanvullingen in het gesprek hierover zijn dat de wisselingen van medewerkers en bestuurders bij Tablis Wonen de voortgang van sommige dossiers vertraagd heeft. Verder vinden de belanghebbenden Tablis Wonen een actieve gesprekspartner en is Tablis Wonen aanwezig en actief in de overleggen met partners. Dat waarderen ze.

4.6.2 De verbeterpunten

We hebben de belanghebbenden en Tablis Wonen naar de tops en tips (verbeterpunten) gevraagd. Ook de visitatiecommissie heeft tops en tips benoemd. Hieronder staan de genoemde punten over de 'tevredenheid over de invloed op het beleid'.

	Tops	Tips
Belanghebbenden	• 70-80% is gewoon goed • Vanaf 2018 zijn de prestatieafspraken concreter	• Doelen/interventies concreter maken. Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid • Open in gesprek blijven over de prestatieafspraken 2019 • Alert blijven opstellen en anticiperen op ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld extramuralisering • Ontwikkel antennes en word daar beter in • Overweeg combi koopgarant voor specifieke doelgroepen
Tablis Wonen	Niet besproken in de dialoog	Niet besproken in de dialoog
Visitatiecommissie	Niet besproken in de dialoog	Niet besproken in de dialoog

4.7 Tevredenheid over de relatie en communicatie

'Tevredenheid over de relatie en communicatie' gaat over de tevredenheid over de manier waarop Tablis Wonen met de belanghebbenden communiceert en de relatie onderhoudt.

4.7.1 De waardering

De belanghebbenden, Tablis Wonen en de visitatiecommissie scoren de prestaties op het waarderingveld 'tevredenheid over de relatie en communicatie' als volgt:

	Huidig	Gewenst
Gemeenten	8	8,3
Huurdersorganisatie SliM Wonen	8	8,3
Overige partijen	7,8	8,4
Gemiddelde van alle belanghebbenden	7,9	8,4

Oordeel belanghebbenden

Alle belanghebbenden waarderen de prestaties van Tablis Wonen op het onderdeel 'tevredenheid over de relatie en communicatie' met een gemiddeld een 7,9. De spreiding van de cijfers ligt tussen een 7 en een 9. Op het vlak van gewenste score van de belanghebbenden ligt de spreiding tussen 8 en een 9.

De huurdersorganisatie ervaart de relatie als top. De samenwerking en elkaar weten te vinden is intensiever. Dat is positief en dat maakt het ook uitdagender. Ook het mailverkeer met de secretaris van SliM Wonen gaat goed en als het minder gaat ligt dat binnen Tablis Wonen. De huurdersorganisatie ervaart een opwaartse lijn in de afgelopen periode. Ze hebben wel met personele wisselingen van doen gehad en dat was minder fijn.

De gemeenten zijn zeer tevreden over de relatie en de communicatie. Omdat ze terugkijken en er veel gebeurd is geeft Sliedrecht een 7, met de opmerking dat het een opgaande lijn is. Ze vindt dat er hele korte lijnen zijn en dat er bij vragen snel duidelijkheid wordt verschaft. Als het om communiceren gaat waarderen ze Tablis Wonen als goed. Het is wel belangrijk elkaar in een vroeger stadium te gaan vinden en echt partnerschap te ontwikkelen. Voor de gemeente Sliedrecht speelt mee dat Tablis Wonen en de gemeente Sliedrecht op dit moment verschillende opvattingen hebben over de benodigde toekomstige sociale woningvoorraad. De communicatie daarover is scherp en kleurt het oordeel. De overige partijen geven aan dat ze tevreden zijn over de relatie en communicatie, met voor sommigen als nuance dat de periode waarover ze het oordeel geven nog maar kort is. Ook zij geven aan dat er veel personele wisselingen zijn geweest binnen Tablis Wonen waardoor soms de relatie opnieuw moest worden opgebouwd. Ook vinden zij dat er, met als referentie de commerciële sector, sneller gereageerd kan worden op bijvoorbeeld mails.

4.8 Oordeel presteren volgens belanghebbenden

De belanghebbenden beoordelen het presteren als volgt.

Presteren volgens belanghebbenden	Belanghebbenden	Weging	Totaal gemiddeld
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6,3	50%	7,0
Huisvesten doelgroepen	7,8		
Duurzaamheid, kwaliteit woningen en woningbeheer	7,0		
Tevredenheid over de invloed op het beleid	8,0	25%	8,0
Tevredenheid over de relatie en communicatie	7,9	25%	7,9
			7,5¹

¹ De waardering van betaalbaarheid en beschikbaarheid, huisvesten doelgroepen en duurzaamheid beschikbaarheid telt voor 50% mee in het gemiddelde cijfer. Tevredenheid over de invloed op het beleid en de tevredenheid over de relatie en communicatie tellen ieder voor 25% mee in het gemiddelde cijfer.

5 Presteren naar vermogen

In dit hoofdstuk wordt de beoordeling van het presteren naar vermogen weergegeven. De vraag wordt beantwoord in hoeverre Tablis Wonen haar vermogen optimaal aanwendt - gebaseerd op een onderbouwde visie - ten behoeve van maatschappelijke prestaties zonder haar (financiële) continuïteit in het geding te brengen.

In visitatiemethodiek 5.0 worden de volgende invalshoeken om een goed en volledig oordeel te geven over het Presteren naar Vermogen:

- de financiële continuïteit en beheer: de corporatie houdt haar maatschappelijk vermogen in voldoende mate duurzaam op peil;
- de doelmatigheid: de corporatie heeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering;
- vermogensinzet: de corporatie zet haar vermogen verantwoord in voor maatschappelijke prestaties.

Experiment

De financiële beoordeling binnen het experiment kan worden beperkt tot verantwoording over de vermogensinzet ten behoeve van de maatschappelijke prestatie. Dat betekent dat (vooralsnog binnen de experimenten) financiële continuïteit en doelmatigheid niet afzonderlijk binnen de visitatie zullen worden beoordeeld. Insteek is dat de visitatiecommissie niet het werk van de externe toezichthouder overdoet. Wel kan (een toelichting op) doelmatigheid betrokken worden bij de beoordeling van de vermogensinzet.

5.1 Financiële continuïteit

Autoriteit Woningcorporaties

Volgens de Aw is de financiële continuïteit van Tablis Wonen ruim voldoende geborgd. Dit blijkt onder andere uit de oordeelsbrieven van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Tablis Wonen voldoet aan de financiële normen en de toezichteisen van het Aw. Eventuele opmerkingen en aanbevelingen van de Aw worden opgevolgd en hier wordt intern ruim voldoende op toegezien.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Volgens het WSW is de financiële continuïteit van Tablis Wonen ruim voldoende geborgd. Tablis Wonen voldoet ruimschoots aan de externe normen van de financiële ratio's (ICR, DSCR, solvabiliteit en loan-to-value). Tablis Wonen heeft jaarlijks een positief kredietwaardigheidsoordeel ontvangen van het WSW en is er voldoende financieringsruimte.

Conform het experiment wordt op dit onderdeel geen beoordeling gegeven en verwezen naar de oordelen van Aw en het WSW.

5.2 Doelmatigheid

In de volgende tabel zijn de gemiddelde bedrijfslasten van Tablis Wonen weergegeven:

Aedes benchmark (gemiddelde bedrijfslasten per vhe)	Verslagjaar 2014	Verslagjaar 2015	Verslagjaar 2016
Tablis Wonen	€ 964	€ 858	€ 876
Referentiegroep	€ 904	€ 870	€ 804
Landelijk	€ 923	€ 853	€ 790

Het onderdeel doelmatigheid wordt niet beoordeeld in het kader van het experiment, maar komt terug in de volgende paragraaf 5.3 vermogensinzet. In de Aedes benchmark van scoort Tablis Wonen in de periode 2014 tot en met 2016 een B. Een B-score wil zeggen dat de corporatie gemiddeld scoort in de bedrijfslasten ten opzichte van corporaties in een gelijke grootteklasse.

5.3 Vermogensinzet

Bij vermogensinzet beoordeelt de visitatiecommissie of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De belangrijkste instrumenten die volgen of de vermogenspositie aansluit bij de beoogde koers en strategische doelstellingen zijn de jaarplannen, de meerjarenbegroting, de management-rapportages, het jaarverslag en de toezicht oordelen van de Aw.

Tablis Wonen heeft de afgelopen jaren haar vermogen voldoende ingezet voor de beschikbaarheid en de verbetering van de kwaliteit inclusief verduurzaming van het woningbezit. Ze heeft een groot aantal woningen gebouwd en gerenoveerd, vooral in het Havenkwartier en de Staatsliedenbuurt. Op gebied van betaalbaarheid constateert de visitatiecommissie dat Tablis Wonen haar vermogen eerder en meer had kunnen inzetten. Reden hiervoor is dat Tablis Wonen betaalbaarheid heeft opgenomen als een belangrijke ambitie in haar beleidsplan. Pas het afgelopen jaar heeft Tablis Wonen een gedeelte van haar maatschappelijk vermogen hiervoor ingezet.

In het jaarverslag verantwoordt Tablis Wonen voldoende hoeveel vermogen ze heeft ingezet. Het onderscheid van de vermogensinzet naar de verschillende ambities (beschikbaarheid, kwaliteit inclusief verduurzaming en betaalbaarheid) kan naar het oordeel van de visitatiecommissie meer specifiek worden gemaakt en meer in overleg met haar belanghebbenden bepaald worden.

De scores in de Aedesbenchmark op het onderdeel bedrijfslasten laten zien dat Tablis Wonen voldoende scoort op gebied van soberheid en doelmatigheid. In de Aedes benchmark scoort ze een B. De bedrijfslasten zijn in 2016 wel licht gestegen, terwijl de bedrijfslasten van de referentiecorporatie verder zijn gedaald. De ontwikkeling van de bedrijfslasten zijn voor Tablis Wonen de komende periode een belangrijk aandachtspunt om te voorkomen dat ze als minder doelmatig geclassificeerd wordt in de Aedes Benchmark. De visitatiecommissie constateert wel dat Tablis Wonen aandacht heeft om haar bedrijfslasten te verlagen. Zij heeft voor de komende periode de doelstelling geformuleerd om de bedrijfslasten te verlagen tussen de € 750 - € 790 per vhe. Zij doet dit vanuit de visie dat zo meer geld ingezet kan worden voor haar maatschappelijke opgaven.

5.3.1 Oordeel vermogensinzet

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen van Tablis Wonen met een 6,0. Ze voldoet aan het ijkpunt omdat ze de inzet van haar vermogen voldoende heeft ingezet en verantwoord in haar jaarverslag.

5.4 Oordeel presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen van Tablis Wonen met een 6,0.

Presteren naar vermogen	Weging	Cijfer
• Financiële continuïteit	30%	-
• Doelmatigheid	30%	-
• Vermogensinzet	40%	6
Eindoordeel presteren naar vermogen		6,0

6 Governance

In dit hoofdstuk wordt een oordeel gegeven over de vraag of de corporatie goed en verantwoord wordt geleid. De visitatiecommissie heeft hiertoe drie onderdelen beoordeeld:

1. besturing van de corporatie, oftewel de PDCA-cyclus;
2. intern toezicht;
3. externe legitimatie.

Hieronder zijn de bevindingen van de visitatiecommissie in beeld gebracht. Bij de beoordeling gelden het visitatiekader, de Governancecode en de VTW-criteria als referentie.

6.1 Besturing

In deze paragraaf is de besturing overeenkomstig het visitatiekader beoordeeld in het licht van de strategievorming en prestatiesturing. Het gaat hierbij om 'Plan', 'Check' en 'Act'. 'Do' is beoordeeld bij Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden.

Plan

Plan/visie

In het eerste deel van de gevisiteerde periode (2010-2014/2015) werkt Tablis Wonen met het beleidsplan 'Mensen wensen wonen' waarin Tablis Wonen van een klant- en maatschappijgerichte naar een klant- en maatschappijgedreven organisatie wil ontwikkelen. Het beleidsplan geeft vooral een beschrijving van waar Tablis Wonen in 2014 wil staan. Ze maakt daarin een indeling in de klant, de maatschappij, producten en diensten, de organisatie en de financiën. Omdat in 2014 onzekerheid was over de taakgebieden van corporaties in verband met de nieuwe woningwet, heeft Tablis Wonen dit beleidsplan met een jaar verlengd.

In het tweede deel van de gevisiteerde periode 2016-2019 werkt Tablis Wonen met het beleidsplan 'Goed wonen=Samen doen'. Dit beleidsplan is tot stand gekomen in een aantal stappen. Er zijn een aantal interne sessies geweest met de RvC en het Mt en er heeft een risicoanalyse plaatsgevonden. In deze risicoanalyse is een onderscheid gemaakt tussen beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare toprisico's. Op basis van deze interne sessies en risicoanalyses is een document opgesteld: 'Tablis Wonen gaat het vizier opnieuw richten'. Dit document is met verschillende belanghebbenden besproken. Dat heeft geresulteerd in het beleidsplan 'Goed Wonen=Samen doen'. In dit beleidsplan kiest Tablis Wonen nadrukkelijk voor een nieuw huurbeleid met lagere huren en huurstijgingen dan voorheen. Ook wil ze vooroplopen in energiebesparing en duurzaamheid. Het beleidsplan start met een portret van twee huurders die het wensbeeld in 2019 vertellen. Bij de aanstelling van de nieuwe bestuurder in 2017 is het beleidsplan ongewijzigd voortgezet. Wel zijn er een drietal accenten aangebracht ter verheldering en aanscherping van de koers: Verlaging van de bedrijfskosten, verhoging van de huurderstevredenheid en versterking van de interne en externe samenwerking. Deze zijn intern en extern expliciet gemaakt. Met de gemeente Sliedrecht en met SliM Wonen worden sinds 2010 prestatieafspraken gemaakt waarbij PALT (prestatieafspraken lange termijn voor de regio Drechtsteden) de onderliggende analyse en visie is en richtinggevend is voor de concrete afspraken.

De visitatiecommissie waardeert het onderdeel 'Visie' in Besturing/Plan met een 7. Tablis Wonen voldoet aan het ijkpunt en krijgt een pluspunt omdat zij haar beleidsplan heeft opgesteld op basis van risicoanalyses en de sterktes en zwaktes van de eigen organisatie. De eigen ambities en prestatieafspraken zijn in lijn met elkaar.

Plan/Vertaling doelen

Het beleidsplan 'Goed Wonen =Samen doen' is ingedeeld in vijf perspectieven; klant, maatschappij, vastgoed, organisatie en financiën. Voor ieder perspectief geeft Tablis Wonen aan hoe ze de algemene visie/missie vertaalt naar het perspectief. Vervolgens geeft ze aan wat er in deze beleidsperiode anders gaat, formuleert ze de strategische doelen door aan te geven wat haar succesvol maakt, benoemt ze de prestatie-indicatoren en de maatregelen die ze gaat nemen. Zo beschrijft ze bijvoorbeeld in het klantperspectief het thema 'passendheid' en geeft ze in cijfers aan hoe ze wil dat haar bezit ontwikkelt en hoeveel woningen in welke prijsklasse beschikbaar zijn. De

maatregelen die Tablis Wonen zichzelf op de verschillende perspectieven voorneemt zijn wat algemeen geformuleerd. Per perspectief zijn er een beperkt aantal indicatoren die gemeten worden. Bij klantperspectief is dat bijvoorbeeld de afhandeltijd van reparatieverzoeken en de score op het KWH label. De indicatoren sluiten niet altijd helemaal aan bij strategische doelen of ze zijn niet volledig om de doelen te realiseren. Vanaf 2016 zijn de onderwerpen per perspectief op basis van het nieuwe beleidsplan uitgebreider en meer SMART geformuleerd. Ook hierin wordt met stoplichten gewerkt. De onderwerpen en de meetpunten zijn concreet. De redenering 'Hoe draagt dit bij aan de strategische doelen?', in de toelichting over de voortgang en de cijfers wordt minder gemaakt. Sommige indicatoren zijn op een vrij concreet niveau geformuleerd, maar onduidelijk is waar het aan gaat bijdragen en wat gaat bijdragen aan realisatie. Een voorbeeld is het streven om een 7,3 gemiddeld voor de visitatie te behalen in 2018. Zonder toelichting waarop Tablis deze verbetering wil realiseren en wat gaat maken dat die score gaat verbeteren. Met de gemeente Molenwaard, de gemeente Sliedrecht en de huurdersorganisatie maakt Tablis Wonen al geruime tijd prestatieafspraken. De lange termijn afspraken worden in de prestatieafspraken vertaald in concrete jaarplannen en activiteiten.

Het onderdeel 'Vertaling doelen' in Besturing/Plan waardeert de visitatiecommissie daarom met een 6. Ze voldoet aan het ijkpunt, er zijn prestatie-indicatoren geformuleerd die voldoende handvatten bieden om jaarlijks maatregelen af te spreken. In de vertaling van het beleidsplan in concrete doelen mist de visitatiecommissie de redenering waarom juist dit gaat bijdragen aan de realisatie van de strategie.

Gemiddeld scoort Tablis Wonen daarmee in Besturing/Plan een 6,5.

Check

Zoals we in de vorige alinea aangaven zijn de doelen soms summier en niet altijd direct te verbinden met de strategie. Maar de doelen die Tablis Wonen stelt volgt ze redelijk nauwgezet. Alle jaarplannen beginnen met een terugblik over het jaar daarvoor en geven zo een helder overzicht van de doelen en activiteiten die (niet) gerealiseerd zijn. In 2015 wordt gewerkt met kwartaalrapportages waarin de doelen en de realisatie in een helder schema per perspectief naast elkaar gezet worden. Met stoplichten wordt aangegeven of de doelstelling wel of niet gehaald is of gehaald gaat worden. De toelichtingen op de afwijkingen geven vooral inzicht in de activiteiten en minder aan of de doelstelling bereikt wordt. Vanaf 2016 zijn de rapportages uitgebreider. Vanaf 2017 werkt Tablis Wonen met tertiaalrapportages. In deze tertiaalrapportages is een aparte paragraaf opgenomen met de voortgang van de projecten (nieuwbouw en renovatie). Al met al vindt de visitatiecommissie dat het monitorings- en rapportagesysteem samenhangend is en dat de financiële en volkshuisvestelijke prestaties voldoende te volgen zijn. Het beleidsplan, de jaarplannen, de kwartaal- en later tertiaalrapportages en de jaarverslagen volgen consequent dezelfde lijn en indeling. De voortgang van de prestatieafspraken met de gemeenten wordt regelmatig gemonitord.

De visitatiecommissie constateert dat Tablis Wonen intern het onderdeel 'Check' op orde heeft.

De commissie waardeert het onderdeel Besturing/Check met een 7. Tablis Wonen voldoet aan het ijkpunt. Ze krijgt een pluspunt omdat alle rapportages goed met elkaar in lijn zijn. De geformuleerde doelen, strategieën en activiteiten in het ondernemingsplan kunnen daardoor aantoonbaar gevolgd worden.

Act

Op basis van de rapportages en jaarverslaggeving stuurt Tablis Wonen bij als zij afwijkingen constateert. In de toelichting bij de tertiaalrapportages wordt in toenemende mate concreet gemaakt wat beter/anders moet en ook wordt steeds meer de relatie gelegd met de strategie. Per jaar maakt Tablis Wonen een overzicht van de activiteiten en doelstellingen die (nog) niet bereikt zijn en deze worden beredeneerd opnieuw opgenomen, van acties voorzien of geschrapt. In het eerste deel van de visitatieperiode waren gegevens beschikbaar om bij te sturen. Door het ontbreken van heldere besluitvormingsprocessen en afstemming op afdelingsniveau gaf bijvoorbeeld de meerjarenonderhoudsbegroting geen reëel beeld van de staat van het bezit. Het effect was dat de uitgaven op dit gebied minder voorspelbaar waren en hoger uitvielen. In het tweede deel van de

visitatieperiode zijn hier verbeterstappen in gemaakt door integraler te werken en het proces om te komen tot de meerjarenonderhoudsbegroting te monitoren.

We beoordelen de prestaties van Tablis Wonen op dit onderdeel met een 7. Ze voldoet aan het ijkpunt en krijgt een pluspunt omdat ze actief bijstuurt op basis van haar rapportages en jaarverslaggeving en vervolgacties formuleert voor het lopende en komende jaar. In het tweede deel van de visitatieperiode is er een aanzienlijke verbetering in gang gezet om te komen tot verbetering van de PDCA cyclus en de voorspelbaarheid van de cijfers waarop gestuurd wordt. Daarin heeft Tablis Wonen laten zien dat ze zeker in de laatste periode bijstuurt op basis van een gedegen analyse van de oorzaken van de afwijking.

6.2 Intern toezicht

Het functioneren van de Raad van Commissarissen

De samenstelling van de Raad van Commissarissen

De raad van Tablis Wonen bestaat eind 2017 uit 5 personen. Vier mannen en een vrouw. Twee personen zijn benoemd op de zogeheten huurderszetels. De raad bestaat uit mensen met brede kennis en ervaring. Tablis Wonen beschikte in de visitatieperiode over een goed onderbouwde profielschets van de raad, die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie en die voorziet in ervaring met volkshuisvestings-aangelegenheden en financiële expertise. De samenstelling van de raad komt overeen met hetgeen in de profielschets wordt beoogd. Aan de hand van de profielschets en de gewenste deskundigheden heeft zij vijf kennis- en ervaringsgebieden prioriteit gegeven en toegewezen aan personen. Nu zijn dat: Volkshuisvesting (personeel en organisatie, governance), Maatschappelijke ontwikkeling (wonen en zorg), Vastgoed (ruimtelijke ordening, marketing en communicatie), Juridisch (evt. ICT en innovatie), Treasury (financieel-economisch, evt. ICT en innovatie). Het is de raad in de afgelopen jaren niet gelukt om iemand in de raad te benoemen die lokale binding heeft met Sliedrecht of Molenwaard. De raad heeft het deskundigheidsprofiel bewust laten prevaleren boven regionale binding. Ze compenseert dit door op verschillende manieren de regionale ontwikkelingen te volgen. De raad heeft bij de recente vacature bewust gezocht naar aanvullende persoonlijke kwaliteiten. Ze is bewust op zoek gegaan naar iemand met een stijl gericht op samenwerking en werken vanuit een missie en passie. Het geheel is een stevige raad die beschikt over zeer specialistische kennis op verschillende gebieden. De leden van de raad zijn aantoonbaar geworven buiten de eigen kring. Alle leden zijn lid van de VTW en er zijn afspraken gemaakt over de educatie. De raad besteed veel aandacht aan educatie, en heeft de benodigde PE-punten gehaald. De behaalde PE punten worden gepubliceerd in het jaarverslag.

De visitatiecommissie beoordeelt Tablis Wonen op dit onderdeel met een 8. Men voldoet aan het ijkpunt en krijgt pluspunten voor de heldere profielschets, die past bij de aard en de activiteiten van de corporatie zoals volkshuisvestings-aangelegenheden, vastgoed et cetera. Ze besteed veel aandacht aan de deskundigheid van haar leden.

Rolopvatting van de Raad van Commissarissen

De rolopvatting van de raad is regelmatig onderwerp van gesprek. De raad onderscheidt een viertal rollen. Toezichthouder, werkgever, adviseren en de maatschappelijke taak (die zij opvatten als de manier waarop de raad gelegitimeerd is en de manier waarop zij contacten onderhoudt met haar omgeving). De invulling van de rollen is in deze periode verschillend geweest. De wisseling van bestuurder is aanleiding geweest om de rollen opnieuw kritisch te bezien en in te vullen. In het algemeen wil de raad een proactieve raad zijn. Ze wil ontwikkelen naar een raad die niet alleen op de harde maar ook op de soft-control toeziet. Die zich ook afvraagt of wat er gebeurt en de manier waarop het gebeurt congruent is met de doelstellingen van de corporatie. Ten aanzien van haar rol als toezichthouder maakt de raad een beweging om zich meer met strategische zaken bezig te houden. Dat doet ze door thema's met elkaar te bespreken en door in een eerder stadium over voorstellen en projecten mee te denken. De specialistische deskundigheid van sommige leden van de raad en het ontbreken van die kennis in de organisatie, maakte dat soms ook de handen uit de mouwen werden gestoken. Bijvoorbeeld bij de aanpassingen in het kader van de woningwet. Inmiddels is de raad daar alerter op en spreekt ze elkaar daarop aan. In haar toezichthoudende rol is de raad actief in de informatie die zij wenst en nodig heeft. Ze benadrukt het belang van scenario- en risicoanalyses en 'risico's' staat als vast punt op de agenda van de raad. De Aw constateert in haar Governance Inspectie dat de raad zich actief bezig heeft gehouden met de inhoud van de tertiaalrapportages. Als werkgever wil de raad helder zijn in de beoordelingscriteria waaraan ze de bestuurder toetst. Ze heeft het voornemen om in 2018 daarover met de nieuwe bestuurder afspraken te maken. In de eerste periode van de visitatie zijn de beoordelingscriteria, die in 2008 waren opgesteld, aangescherpt. De werkgeversrol werd onder andere ingevuld door jaarlijks een beoordelingsgesprek te voeren en daarvan verslag te doen. In 2017 heeft Tablis Wonen de controlfunctie conform de wettelijke eisen ingevuld. De rol van de RvC naar de controller is vastgelegd. De invulling van de adviesrol is opnieuw aangescherpt in de afgelopen periode. In de eerste jaren van deze visitatieperiode kwam deze nauwelijks uit de verf, doordat plannen in uitgewerkte vorm werden voorgelegd aan de raad. Het meedenken deed zich daarom minder voor. Inmiddels is dat veranderd, onder andere door meer thematisch over onderwerpen te praten en door afspraken te maken over de betrokkenheid in de diverse fases van plannen. De raad noemt zelf een vierde rol voor de raad, de maatschappelijke taak of de netwerktaak. In het eerste deel van de visitatieperiode was de relatie met de huurdersorganisatie en met de OR vrij summier en afstandelijk. Ook de relatie van de organisatie met de huurders en de OR liep stroef. Juist dan is het belangrijk dat de raad de contacten intensificeert, maar het heeft even geduurd voordat de raad daarin in actie kwam. Hierin is in het afgelopen twee jaar een inhaalslag gemaakt. De raad overlegt regelmatig met de huurdersorganisatie en de OR. Ze hecht waarde aan bekendheid van de raad in de organisatie en presenteert zichzelf op het intranet. Ook met de gemeenten onderhoudt ze contacten. In het begin van de visitatieperiode was het vooral de bestuurder die in de vergaderingen van de raad toelichting gaf over onderwerpen. Daarin is verandering gekomen en er sluiten steeds vaker anderen uit de organisatie aan bij vergaderingen van de raad. Op deze manier ontwikkelt de raad een breder beeld van het functioneren van de organisatie. In de afgelopen jaren is regelmatig gepraat over het oprichten van commissies en zijn in zelfevaluaties voornemens gemaakt om deze in te voeren. De raad heeft een ad-hoc remuneratiecommissie, maar werkt bijvoorbeeld niet met een auditcommissie. De raad geeft aan dat ze waarde hecht aan collectieve verantwoordelijkheid hierin en het gezamenlijke gesprek. De visitatiecommissie denkt dat de raad meer invulling kan geven aan de meedenkende en adviserende rol en de mogelijkheid om onderwerpen te verdiepen anders dan in de voltallige raad. De bespreking in de voltallige raad kan dan meer toegespitst zijn op de grote lijnen en de bijdrage aan de strategie. Waardoor in de vergaderingen van de raad het accent meer ligt op diversiteit en een integrale inbreng.

In het algemeen geeft de raad aan dat zij door de wisseling van bestuurder een periode minder afstand heeft gehouden dan zij zelf vindt passen bij haar rolopvatting. Het toenemende vertrouwen in de nieuwe bestuurder draagt bij aan het handelen conform de gewenste rol; een betrokken, proactieve raad die vanuit een heldere visie toezicht wil houden. De visitatiecommissie constateert dat dat vorm krijgt.

We beoordelen de prestaties van Tablis Wonen op dit onderwerp met een 6. Ze voldoet aan het ijkpunt. Er is een verschil te constateren in het eerste deel van de visitatieperiode en de laatste twee jaar in de rolopvatting, de manier waarop ze haar klankbordrol vervult en in de netwerktaak die zij zelf ziet. De raad laat daarin zien dat ze bewust bezig is met de ontwikkeling van haar rol en rolopvatting.

Zelfreflectie

In de afgelopen periode heeft de raad haar eigen functioneren met regelmaat besproken. In 2015 en 2017 heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden met externe begeleiding en in 2016 zonder externe begeleiding. In 2014 heeft de raad vanwege de aanstaande vernieuwing van leden in de raad besloten de zelfevaluatie uit te stellen en dat heeft ze ook zo vastgelegd. De visitatiecommissie constateert dat de zelfevaluaties in de jaren 2015 en 2017 uitgebreid en diepgaand zijn. Ze getuigen van een goed inzicht in de sterktes en zwaktes van de raad. We schreven hiervoor al dat het een stevige raad is met specifieke en ook specialistische kennis. In de zelfevaluaties bespreekt de raad onder andere het belang om de verschillende invalshoeken van de leden van de raad te benutten voor de brede vraagstukken. In plaats van de specialist alleen over het eigen kennisgebied te bevragen. In de zelfevaluaties komen de verschillende rollen van de raad, de teamdynamiek, het individuele functioneren aan de orde. Ze sparen zichzelf en elkaar daarin niet en benoemen hun eigen bijdrage en rol in dat wat minder goed gaat. De raad heeft recent meegedaan aan een onderzoek waarin gereflecteerd werd in vergaderingen op 'dat wat niet gezegd wordt'. Ze beseft dat de dominantie in de raad kennis en ratio is en hecht er waarde aan om stijl, gedrag en omgaan met elkaar en de omgeving verder te ontwikkelen. Dat het daar beter van wordt. De raad benoemt in de zelfevaluatie actiepunten ter verbetering en deze worden op voortgang gevolgd. De raad bespreekt met regelmaat na afloop van de vergadering wat er beter en anders kan.

We beoordelen Tablis Wonen op dit punt met een 8. De raad voldoet aan het ijkpunt en krijgt pluspunten omdat ze niet alleen in de zelfevaluatie maar ook op andere momenten tijd neemt voor reflectie. Ze heeft aandacht voor de inhoudelijke aspecten van het toezicht en aandacht voor de cultuur binnen de raad en de betekenis daarvan voor zichzelf en anderen. Ze volgt de afgesproken verbeterpunten op.

Toetsingskader

De raad van Tablis Wonen beschrijft in het jaarverslag haar visie op toezicht en zij geeft aan welk toetsingskader zij hanteert. Ze maakt daarin een onderscheid in het externe en interne toetsingskader en besturings- en beheersingskaders. De documenten die samen het toetsingskader vormen zijn compleet en worden regelmatig geactualiseerd. De raad hanteert het toetsingskader actief en het vormt de basis voor het overleg met het bestuur. In een groot deel van deze visitatieperiode ontbreekt het aan een onderbouwd strategisch voorraadbeleid. Dat is geconstateerd en het onderwerp is in ontwikkeling waardoor een beter inzicht is ontstaan in toekomstige investeringen. De Aw doet in haar Governance-inspectie eind 2017 de aanbeveling om de toezichtvisie, het toezichtskader en het toetsingskader te bundelen in een document zodat het integraler is en het toezicht versterkt. De visitatiecommissie voegt daar aan toe dat de toezichtvisie explicieter beschreven kan worden en meer kan aansluiten bij de visie en missie van Tablis Wonen. Begin 2018, buiten deze visitatieperiode heeft de raad haar toezichtvisie beschreven.

We beoordelen Tablis Wonen op dit onderdeel met een 7. Ze voldoet aan het ijkpunt en ze krijgt een pluspunt vanwege de volledigheid van het toetsingskader en het gegeven dat ze dit actief hanteert.

Toepassing Governancecode

De Governancecode wordt door Tablis Wonen actief gemonitord en jaarlijks geëvalueerd. Op de site van Tablis Wonen is de volledige governancestructuur beschikbaar zoals de statuten, reglement, rooster van aftreden, profielschets, integriteitscode klokkenluidersregeling, bestuursreglement en het visitatierapport. In de Governance-inspectie heeft de Aw aangegeven dat integriteit nadrukkelijker op de agenda van Tablis Wonen kan staan. Zij geeft daarin aan dat het niet zichtbaar is hoe de monitoring van mogelijke onverenigbaarheden in de RvC plaatsvindt. Ook het integriteitsbeleid in de organisatie kan volgens de Aw over de gehele linie wel een opfrisser gebruiken. Tablis Wonen heeft in

de afgelopen periode haar integriteitsbeleid geactualiseerd en intern opnieuw op de agenda gezet en besproken.

We beoordelen de prestaties van Tablis Wonen met een 7. Ze voldoet aan het ijkpunt. Ze krijgt een pluspunt omdat ze daarbij actief de uitgangspunten hanteert zoals deze zijn opgenomen in de Governancecode en ze de volledige en transparante governancestructuur op de website heeft vermeld.

6.3 Externe legitimering en verantwoording

Externe legitimatie

De visitatiecommissie ziet dat Tablis Wonen gelegitimeerd is in haar omgeving. In de gesprekken geven de belanghebbenden aan dat Tablis Wonen open staat voor haar omgeving en dat het beleid past bij de vraagstukken en de behoeften in Sliedrecht en Molenwaard. De relatie met de huurdersorganisatie SliM Wonen is met name in het afgelopen jaar sterk verbeterd. Zij voelen zich gehoord en serieus genomen. Met de gemeenten zijn lange termijn richtinggevende afspraken gemaakt en jaarlijks wordt invulling gegeven aan de concrete opgaven. Recent heeft Tablis Wonen aan de Gemeente Sliedrecht aangegeven dat zij vinden dat er behoefte is aan meer sociale huurwoningen in de komende jaren. Tablis Wonen heeft daarover en over het portefeuillebeleid in het afgelopen jaar een aantal keren overleg gevoerd met de gemeente Sliedrecht. De gemeente Sliedrecht ervaart echter dat Tablis Wonen en de gemeente Sliedrecht daarin niet genoeg samen opgetrokken zijn en zij zijn het niet eens met de conclusies van Tablis Wonen. Dat kleurt de relatie op dit moment. De RvC, of een afvaardiging daarvan, voert regelmatig gesprekken met de huurdersorganisatie, met de gemeenten en met andere belanghebbenden. Afgevaardigden van de RvC hebben deelgenomen aan de klankbordgroep in de gemeente Sliedrecht. Ook hebben vertegenwoordigers van de RvC een overleg bijgewoond in de gemeente Molenwaard t.a.v. de toekomstige volkshuisvestelijke ontwikkelingen aldaar. Ook hadden afgevaardigden van de RvC overleg met de huurdersorganisatie SliM Wonen. Intern heeft ze minstens twee keer per jaar een gesprek met de OR. De onderwerpen die besproken werden waren onder andere organisatorische zaken, werknemerstevredenheid en het gewenste profiel van de directeur-bestuurder. In het laatste jaar is de relatie met de OR en met de huurdersorganisatie sterk verbeterd. Het is in lijn met de Woningwet, waarin wordt gesteld dat een goede relatie tussen de raad en belanghebbenden belangrijk is en de raad aanspreekbaar moet zijn. Tablis Wonen betreft al van voor de invoering van de Woningwet de huurdersorganisatie in de jaarlijkse cyclus van voorgenomen werkzaamheden, het bod en de prestatieafspraken.

Tablis Wonen scoort op dit onderdeel een 7. Ze voldoet aan het ijkpunt en krijgt een pluspunt omdat ze belanghebbenden actief betreft bij de totstandkoming van het beleid en in de terugkoppeling over de realisatie van de plannen. Ook de raad heeft in toenemende mate contact met de diverse belanghebbenden en onderhoudt een goede relatie.

Openbare verantwoording

Met betrekking tot de openbare verantwoording constateert de visitatiecommissie dat Tablis Wonen de relevante informatie met betrekking tot de voorgenomen en gerealiseerde prestaties beschrijft in het jaarverslag. Het jaarverslag geeft goed inzicht in de voorgenomen en gerealiseerde volkshuisvestelijke en financiële prestaties. In het jaarverslag zijn de nevenfuncties van bestuurder en commissarissen vermeld. De website is overzichtelijk en er is bijvoorbeeld een verkorte versie van het beleidsplan Goed Wonen=Samen Doen. De informatie voor de huurders is overzichtelijk en toegankelijk op de website. Deze is echter vrij statisch en niet altijd actueel. Informatie over de voortgang van (nieuwbouw-)projecten ontbreekt bijvoorbeeld op de site.

We beoordelen de prestaties van Tablis Wonen met een 6. Ze voldoet aan het ijkpunt. De voorgenomen en gerealiseerde volkshuisvestelijk en financiële prestaties zijn in samenhang gepubliceerd in het jaarverslag en de website is toegankelijk.

6.4 Oordeel over Governance

Op basis van het visitatiekader beoordeelt de visitatiecommissie de Governance van Tablis Wonen over het algemeen met een 6,8.

Governance			Oordeel	Weging	Gemiddeld
• Besturing	Plan	7	6,5	33%	6,8
		6			
	Check		7		
	Act		7		
• Intern toezicht	Functioneren RvC		7,3	33%	7,1
	• Samenstelling	8			
	• Rolopvatting	6			
	• Zelfreflectie	8			
	Toetsingskader		7		
	Toepassen Governancecode		7		
• Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie		7	33%	6,5
	Openbare verantwoording		6		
Eindoordeel Governance					6,8

Bijlage 1 Visiterend bureau en visitatiecommissie

Onafhankelijkheidsverklaring Pentascope

Pentascopel verklaart hierbij dat de visitatie van Tablis Wonen in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Pentascopel heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Pentascopel geen enkele zakelijke relatie met deze corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Pentascopel geen enkele zakelijke relatie met Tablis Wonen hebben.

Plaats	Datum	Naam, functie
Amersfoort,	02-07-2018	Joos Jacobs, Directeur Pentascopel

N.b. In verband met de AVG is in ons dossier de ondertekende versie met handtekeningen beschikbaar.

Onafhankelijkheidsverklaring Joos Jacobs

Joos Jacobs verklaart hierbij dat de visitatie van Tablis Wonen in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Joos Jacobs heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Joos Jacobs geen enkele zakelijke noch persoonlijke relatie gehad met de corporatie. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Joos Jacobs geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Tablis Wonen hebben.

Plaats	Datum	Naam
Amersfoort,	02-07-2018	Joos Jacobs

Onafhankelijkheidsverklaring Ruud Pijpers

Ruud Pijpers verklaart hierbij dat de visitatie van Tablis Wonen in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ruud Pijpers heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ruud Pijpers geen enkele zakelijke noch persoonlijke relatie gehad met de corporatie. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ruud Pijpers geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Tablis Wonen hebben.

Plaats	Datum	Naam
Amersfoort,	02-07-2018	Ruud Pijpers

Onafhankelijkheidsverklaring Adriaan de Man

Adriaan de Man verklaart hierbij dat de visitatie van Tablis Wonen in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Adriaan de Man heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Adriaan de Man geen enkele zakelijke noch persoonlijke relatie gehad met de corporatie. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Adriaan de Man geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met Tablis Wonen hebben.

Plaats	Datum	Naam
Amersfoort,	02-07-2018	Adriaan de Man

Bijlage 2 Cv's visitatoren

CV Joos Jacobs



Curriculum Vitae

Joos Jacobs

Woonplaats : Maastricht
Geboortedatum : 16-01-1959



Ervaring bij:

Woningcorporaties

- Visitaties (voorzitter visitatiecommissie)
- Voorzitter stakeholders-dialogen
- Organisatie-ontwikkeling
- Effectiviteit en efficiency
- Fusiebegeleiding

Gemeente & overheid

- Samenwerking corporaties en prestatieafspraken
- Projectleiding Provincie Limburg

Industrie

- Training en advies
- Mobiliteit-reorganisatie begeleiding

Arbeidsmarkt

- Toekomstscenario gemeente Maastricht

Brainport Eindhoven

- Shared facility center
- Teamsamenstelling

Zorginstellingen

- Implementatie nieuw beleid

Persoonlijk profiel

Enthousiast en gedreven, kritisch reflecterend en verbindend, vanuit verwondering vragen stellen. "Omdat ik de oplossingen niet weet, zoek ik zo mee dat je ze zelf vindt."

Ze heeft het vermogen om in alle geledingen van organisaties mensen positief aan het denken te zetten. Haar managementervaring gebruikt ze om de dagelijkse realiteit te verbinden met de toekomst. Op een resultaatgerichte manier. "Joos geeft je het gevoel dat het goed komt".

Specialiteit

Vraagstukken waarbij een integrale benadering gevraagd wordt. Procesbegeleiding met resultaat, verandering die je zelf teweeg hebt gebracht.

Ontwikkeling

Na de sociale academie volgde zij een organisatieadviesopleiding en een postdoctorale opleiding verandermanagement. Diverse trainingen; sales, management, projectleiding enz.

Rollen:

- Voorzitter dialogen/symposia
- Interim manager
- Programma-manager
- Voorzitter visitatie-commissie
- Sparring partner

Ervaring & Resultaten (diverse relevante projecten)

Pentascopel

Begeleiden directeuren woningcorporaties en wethouders
Gemeente Eindhoven in samenwerking en prestatieafspraken vanuit
visie ontwikkeling stad (2011)

Voorzitter einddialoog visitatie en toetsing koersplan Woonbedrijf
Eindhoven (2011)

Projectleider project mobiliteit in kader ToekomstVastLimburg
Provincie Limburg (2011)

Voorzitter visitatiecommissie Woonbron Rotterdam (experimentfase
2007)

Ontwikkeling en invulling van prestatiegerichte dialoog tussen
bestuur, directie en vestigingen Woonbedrijf Eindhoven (2010)

Voorheen

Adviesrol

Senior consultant CapConsult (2005-2006)

Vraagstukken met betrekking tot employability, leidinggeven en
ontwikkeling van mensen en organisaties

Senior adviseur woningcorporaties

(Atrivé, Linos Advies, Heerlen, 1993-1999)

Ten tijde van de invoering van het BBSH begeleiden van veranderingen
ten gevolge hiervan.

Welke keuzes maken we en hoe geven we hieraan vorm?

Fusiebegeleiding, kwaliteitsprojecten, ondernemingsplanning,
organisatieontwikkeling.

Managementrol

Regiodirecteur Zuid-Nederland Capability (1999-2005)

Commercieel en operationeel verantwoordelijk voor de vestigingen in
zuid Nederland

Trainersrol

Trainer/adviseur (Odyssee, 1982-1993)

Profit sector

Ondersteunen van mensen in organisaties bij de -verdere- ontwikkeling
van vaardigheden en creativiteit

Daarnaast

Lid van de Raad van Toezicht Woningcorporatie Wonen Zuid

.

CV Ruud Pijpers

Naam ir. R.W.J. (Ruud) Pijpers MRE
Geboortedatum 27 september 1965
Mobiel 06 - 51 64 58 79
Organisatie New FT Consult
Adres Laan van Tolkien 63
Plaats 5663 RW Geldrop
E-mail ruud.pijpers@newftconsult.nl



Functie Senior adviseur New FT Consult

- Opleiding**
- Technische Universiteit Eindhoven, Bedrijfskunde met afstudeerrichting bedrijfseconomie.
 - Hogeschool West-Brabant, opleiding tot Controller.
 - TIAS Business School, Master of Real Estate.
 - Diverse nascholing als adviesvaardigheden en projectmanagement.

- Werkervaring**
- 1990 - 1997: Diverse functie bij ING Bank, waaronder de laatste 2 jaar leiding gegeven aan de Task Force Bruterling.
 - 1997 - 2005: senior consultant Atrive voor de business Treasury en Financieel Management.
 - 2005 - 2006: senior consultant bij Brink Groep, verantwoordelijk voor acquisitie in de business woningcorporaties.
 - 2006 - 2009: senior consultant bij HabiTask Management & Organisatieadvies. In drie jaar tijd meegeholpen om de adviestak op te zetten en uit te bouwen.
 - 2009 - 2012: senior consultant Quintis BV
 - 2012 - heden: Senior adviseur New FT Consult en Senior Treasurer Portaal

- Selectie van projecten**
- Financieel crisismanagement: diverse corporaties begeleidt bij het opstellen van herstelplannen in geval van een B-status (CFV).
 - Opstellen van financieel beleid bij een aantal woningcorporaties
 - Projectleider bij opzetten van risicomanagement(systemen) bij woningcorporaties.
 - Projectleider bij diverse onderzoeken naar efficiency-maatregelen bij woningcorporaties.
 - Diverse projecten bij woningcorporaties voor het opzetten van het strategisch voorraadbeleid.
 - Bij een aantal woningcorporaties en zorginstellingen zitting in de treasurycommissie. Bij een aantal woningcorporaties betrokken bij herstructurering van derivatenportefeuilles
 - Zitting in diverse visitatiecommissies van woningcorporaties

CV Adriaan de Man



Curriculum Vitae

drs Adriaan de Man

Woonplaats : Amstelveen
Geboortedatum : 19 februari 1964



Ervaring in:

Handel & Industrie

- Delft Instruments
- Volker Wessels
- NRG

Zakelijke Dienstverlening

- De Baak
- ABN Amro
- TNT Post
- ING
- Rabo Bank
- Programma Groeiversneller

MKB

- Zorgintermediair
- Jutten Simulation
- Escape Mobility Center
- ZON Energie

Overheid

- Gemeente Amsterdam
- Gemeente Rotterdam
- Provincie Friesland
- Rijkswaterstaat
- ILT

Onderwijs

- Universiteit van Amsterdam

ICT

- SAP
- Reasult

Zorg

- Stichting MEE

Woningcorporaties

- Dunavie Katwijk
- Zayaz Den Bosch

Persoonlijk profiel

'Als je blijft geloven wat je altijd geloofde, zul je blijven denken wat je altijd al dacht en zul je blijven krijgen wat je altijd al kreeg'

Als trainer/coach wil Adriaan mensen inspireren en prikkelen om uit hun comfortzone te treden en daarmee hen verder te helpen ontwikkelen en nieuwe mogelijkheden zien. Hij verbindt daarbij gevoel en ratio, bovenstroom en onderstroom, persoonlijke ontwikkeling en team/organisatie ontwikkeling, toekomst ambitie en werken in het hier en nu. En gaat daarbij op zoek naar 'Neue Kombinationen' in zowel het verbinden van mensen, ideeën en processen. Zijn werkgebieden zijn hoofdzakelijk leiderschap, ondernemerschap en team/organisatie ontwikkeling.

Vanuit een scherp observatievermogen kan Adriaan snel teruggeven wat er speelt bij individuen en/of teams en vanuit die duidelijkheid werken aan meerwaarde voor iedereen. Hij gebruikt daarvoor onder ander de door hemzelf ontwikkelde vorm 'schaduwcoaching'.

Als creatieve en ondernemende doener is Adriaan uitermate geschikt voor het opstarten en neerzetten van grootschalige projecten. Dat kunnen o.a. internationale congressen zijn, meerjarige leerprogramma's en/of inspiratie&actie events. Hij heeft daarin een groot internationaal netwerk opgebouwd van inspirerende mensen.

Gespecialiseerd in

Strategie | Ondernemerschap | Leiderschap & Teamontwikkeling

Opleiding

- Universiteit van Amsterdam, Politicologie (Bestuurskunde/Organisatiekunde 1983 - 1991)
- Jeanne d' Arc lyceum, Maastricht (1976-1983)

Ervaring

Pentalancer/Sr. Consultant bij Pentascopel (2015 - nu)

Pentascopel is een implementatiebureau voor duurzame verandering. Wij leren mensen en (deel)organisaties beter samen te werken. Dat doen we vanuit onze drie expertisegebieden strategie, processen en cultuur en met een pragmatisch en mensgerichte aanpak. Het resultaat is winst voor alle stakeholders.

Van 2016 tot nu is Adriaan o.a. leermanager, trainer en coach in de leergang Ambtelijk Opdrachtgeverschap van de gemeente Amsterdam. Doel van deze leergang is het verder professionaliseren van de nieuwe rol van ambtelijk opdrachtgevers door de gehele stad in een leerprogramma dat zich zowel richt op inhoudelijk als persoonlijk vraagstukken en resultaatgericht werken. Het programma van deze leergang is mede gebaseerd op ImplementatieKunst.

Rollen

- Programmamanager/ Leermanager
- Projectleider
- Trainer/Coach
- Schaduwcoach

drs Adriaan de Man

Op basis van deze leergang heeft hij samen met collega's begin 2017 een korte 3 daagse training Opdrachtgeverschap voor de Provincie Friesland verzorgd.

Adriaan is trainer/facilitator bij de training Inspirerend Leiderschap voor hoger en middenmanagement bij Rijkswaterstaat.

Daarnaast is hij aangesloten bij het visitatie-team van Pentascope dat maatschappelijke visitaties van Woningcorporaties verzorgt.

Nu&Verder: (2010 tot nu)

Tot 2016 deed Adriaan van uit zijn eigen bedrijf opdrachten voor de Baak als trainer, coach en intervisiebegeleider in o.a. het Programma Groeiversneller. Daarnaast verzorgde hij in andere trainingsprogramma's van de Baak onderdelen als trainer ondernemerschap, teamontwikkeling, succesvol beïnvloeden 'hoe houd je de regie?' en denkvoorkeurstijlen als basis van succesvolle teamontwikkeling.

Daarnaast heeft hij voor diverse klanten workshops gegeven over teamontwikkeling, organiseren van groei en beïnvloeden.

Schaduwcoach: waarin hij mensen 'schaduw' als observator en coach in effectiever communiceren, zowel verbaal als non-verbaal, gedurende hun werkzaamheden (2014 tot nu)

Internationaal Leiderschapsprogramma op basis van Mindfulness & Meditatie (2014 & 2015)

Mede-oprichter van Stichting Werklust: een netwerk waarin wij mensen helpen om hun droom(baan) te realiseren. Sinds 2011 organiseren wij regelmatig creatiesessies, welke Adriaan begeleidt als facilitator (www.stichtingwerklust.nl)

Mede-oprichter van Stichting Bewegende Beelden waarin vanuit de Hart, Hoofd en Handen verbinding allerlei activiteiten worden georganiseerd om met elkaar een mooiere wereld te maken, waaronder een jaartijks festival sinds 2009 en maandelijks huiskamerdinners (www.bewegende-beelden.nl)

Coach businessplan wedstrijd New Venture (www.newventure.nl) (2001-2015)

Coach en trainer teamontwikkeling bij Minor Entrepreneurship bij Universiteit van Amsterdam (2011-2014), waarin hij groepen studenten gedurende half jaar begeleidde in de ontwikkeling van een idee naar een ondernemersplan.

Organisator Social Venture Network Europe conferentie (2011& 2012), een bijeenkomst voor koplopers in het creëren van duurzame en sociale wereld

Programmamaker de Baak (2000 - 2010)

Als programma maker was Adriaan verantwoordelijk voor het opzetten en uitvoeren van diverse internationale trainingsprogramma's zowel open als incompany.

Bijlage 3 Bronnenlijst

Onderstaand is een overzicht gegeven van de referentiedocumenten, zoals ontvangen en gebruikt door de visitatiecommissie.

Position Paper Tablis Wonen.docx
Visitatierapport Tablis Wonen 2010-2013
Beleidsnotities:
16-93392 20160217 Brief H3S 16.003 Adviesaanvraag huurverhoging 2016 394763_1_0.pdf
16-96701 16.009 Zienswijze kerngebied Tablis Wonen.pdf
20140918 Extern calamiteitenplan Tablis Wonen.pdf
20141119 Adviesaanvraag asbestbeleid ho's.doc
2014_Beleidsplan asbest.pdf
20150728 Memo toelichting pilots binnen Tablis Wonen.pdf
20160112 Intern calamiteitenplan Tablis Wonen bijlage.pdf
20160112 Intern calamiteitenplan Tablis Wonen.pdf
20160712 adviesaanvraagstreefhuurbeleid.pdf
20170217094516610 Beleid huurverhoging 2017.pdf
Bijlagen Startdocument samenwerking Tablis en WbvNL maart 2014.pdf
DB 14.008 - Beleid huurverhoging 1 juli 2014.pdf
DB 14.011 Programma van Eisen voor het technisch kwaliteitsbeleid.pdf
DB 14.011 Technisch kwaliteitsbeleid.pdf
DB 14.012 Onderhoudsstrategie 2.0.pdf
DB 14.020 Beleid ZAV.pdf
DB 14.021 Goedkeuring gewijzigde algemene huurvoorwaarden.pdf
DB 14.022 Extern calamiteitenplan.pdf
DB 14.026 Vaststellen huurbeleid TW.pdf
DB 15.017 Beleid huurverhoging 1 juli 2015.pdf
DB 16.011 Beslisdocument Havenkwartier - realisatiefase Emmastraat.pdf
DB 16.034 Streefhuurbeleid woningen.pdf
DB 17.003 Streefhuren geliberaliseerde woningen.pdf
DB 17.004 Gebruik tijdelijke huurovereenkomsten en huuropzeggingsgronden.pdf
DB 17.008 reglement sloop, renovatie en grootonderhoud.pdf
draagvlakmeting BCS.pdf
FW adviesaanvraag organisatieplan Woonkeus.msg
Memo doorstroomexperiment 2.2.pdf
Rapport Woonlastenonderzoek Zuid-Holland Zuid - RIGO 03-06-2014 (2).pdf
Startdocument samenwerking Tablis en WbvNL maart 2014.pdf
Tussenrapportage Plan van aanpak Vogelbuurt Noord 12-2017.pdf
Beleidsplannen:
Beleidsplan 2010-2014.pdf
Beleidsplan 2016-2019.pdf
Samenvatting Goed wonen = samen doen.pdf
Voortraject beleidsplan 2016-2019
20140416 concept 'Wie wil Tablis Wonen zijn'.pdf
20140521 Windhausen presentatie samenvatting sessies.pdf
20140717 Deloitte Risk services definitief rapport.pdf
20150212 Tablis Wonen gaat het vizier opnieuw richten.pdf
Beschreven opgaven:
20140902 Uitvoeringsprogramma college 2014-2018.pdf
Eigen wijkvisies:
DB 16.013 Volkshuisvestelijk kader Brandwijk.pdf
DB 16.018 Volkshuisvestelijk kader Molenaarsgraaf.pdf

DB 16.019 Volkshuisvestelijk kader Goudriaan.pdf
 DB 16.024 Volkshuisvestelijk kader Ottoland.pdf
 DB 16.026 Volkshuisvestelijk kader Bleskensgraaf.pdf
 DB 16.028 Volkshuisvestelijk kader Oud-Alblas.pdf
 DB 16.029 Volkshuisvestelijk kader Wijngaarden.pdf
 Jaar- volkshuisvestingsverslagen
 201510 - jaarverslag bw 2014 web.pdf
 201706 Jaarverslag 2016 DEFINITIEF vastgesteld RvC.pdf
 Jaarverslag 2015 Definitief - ter publicatie.pdf
 Bewonersbladen:
 2014 KvW april.pdf
 2014 KvW december.pdf
 2015 Kleur van wonen april.pdf
 2015 Kleur van Wonen december.pdf
 2015 Kleur van Wonen juli.pdf
 2016 De Kleur van Wonen - december.pdf
 2016 Kleur van Wonen - april.pdf
 2016 KvW september.pdf
 2017 Kleur van Wonen - december.pdf
 2017 Kleur van Wonen april webversie.pdf
 2017 Magazine september website.pdf
 Jaarplannen:
 20151104 Jaarplan 2016.pdf
 20161109 Jaarplan 2017 goedgekeurd door RvC.pdf
 Jaarplan 2015.pdf
 Prestatieafspraken:
 mbt Molenwaard
 15.030 Gemeente Molenwaard - activiteitenoverzicht - bod aan de gemeente Molenwaard.pdf
 17-13582 Brief gemeente Molenwaard - gezamenlijk bod drie corporaties.pdf
 2008 Prestatie afspraken Graafstroom 2008-2015.pdf
 20160630 Bod Molenwaard.pdf
 Activiteitenoverzicht 2017-2021 Tablis Wonen in de gemeente Molenwaard.pdf
 prestatieafspraken incl. bijlagen, ondertekend.pdf
 [360.460213]prestatieafspraken 2018 ondertekend.pdf
 mbt Sliedrecht
 15.028 Gemeente Sliedrecht - activiteitenoverzicht gemeente Sliedrecht.pdf
 16-112654 Ondertekened lokale prestatieafspraken 2017 421689_1_0.pdf
 16-99284 PALT 2015-2025 incl handtekeningen 405482_1_0.pdf
 17-24046 Sliedrecht PALT 2018 460233_1_0.pdf
 2010 PALT 2010-2020 def getekend.pdf
 20160606 Lokale invulling van deel III van de PALT Sliedrecht.pdf
 Activiteitenoverzicht 2017-2021 Tablis Wonen in de gemeente Sliedrecht.pdf
 SVB en verkoopbeleid:
 DB 16.022 Portefeuillestrategie Sliedrecht bijlage versie 11 april 2016.pdf
 DB 16.023 Portefeuillestrategie Molenwaard versie 11 april 2016.pdf
 DEF-2012-01-24 - Rapport 'Portefeuilleplan Tablis Wonen 2012'.pdf
 DEF-2012-02-02 - Samenvatting Rapport 'Portefeuilleplan Tablis Wonen 2012'.pdf
 Complexnotities:
 DB 14.019 App. Havenkwartier deelgebied C.pdf
 DB 14.031 Startnotitie complex 602.pdf
 DB 14.032 Startnotitie complex 881.pdf
 DB 15.002 Toekomstnotitie - complex 403 Molenaarsgraaf.pdf
 DB 15.003 Toekomstnotitie complex 701.pdf
 DB 15.004 Toekomstnotitie complex 702 Wijngaarden.pdf
 DB 15.012 Huur- en vraagprijzen parkeerplaatsen Havenkwartier.pdf
 DB 15.013 Toekomstnotitie complex 815 Elzenhof Sliedrecht.pdf

DB 15.014 Toekomstnotitie complex 880 Tuinfluiter Sliedrecht.pdf
 DB 15.015 Toekomstnotitie complex 910 Rietzanger e.o. Sliedrecht.pdf
 DB 15.018 Toekomstnotitie complex 102 Blassekijnstraat e.o. Bleskensgraaf.pdf
 DB 15.019 Toekomstnotitie complex 912 Admiraal de Ruyterstraat e.o Sliedrecht.pdf
 DB 15.025 Toekomstnotitie galerijflats.pdf
 DB 15.027 Toekomstnotitie complex 501 Ottoland.pdf
 DB 15.028 Toekomstnotitie complex 905, 906 en 918.pdf
 DB 15.039 Toekomstnotitie complex 804.pdf
 DB 15.040 Toekomstnotitie complex 917.pdf
 DB 15.044 Toekomstnotitie complex 806 en 907.pdf
 DB 16.001 Toekomstnotitie complex 928, 929, 981, 982 en 984.pdf
 DB 16.002 Toekomstnotitie complex 820 Deltaborgh.pdf
 DB 16.012 Toekomstnotitie complex 104 (gedeelte).pdf
 DB 16.014 Toekomstnotitie complex 201.pdf
 DB 16.015 Toekomstnotitie complex 202.pdf
 DB 16.016 Startnotitie complex 101 Bleskensgraaf.pdf
 DB 16.017 Toekomstnotitie complex 805 Sliedrecht (J. Catsstraat).pdf
 DB 16.020 Toekomstnotitie complex 302 Goudriaan.pdf
 DB 16.021 Toekomstnotitie complex 404 Molenaarsgraaf.pdf
 DB 16.025 Startnotitie complex 503 Ottoland.pdf
 DB 16.027 Toekomstnotitie complex 601 Oud-Alblas.pdf
 DB 17.011 Toekomstnotitie complex 814 Elzenhof, Wilgenhof en Populierenhof.pdf
 DB 17.014 Initiatieffasedocument deel 1 m.b.t. toekomstvisie complex 101.pdf
 Herstructurering Staatsliedenbuurt:
 1079-Staatsliedenbuurt-20161015.pdf
 20141202 Adviesaanvraag incl. bijlage.pdf
 20151014 Adviesaanvraag SLB.pdf
 20151014 Bijlage bij adviesaanvraag.pdf
 20151014 Bijlage huurprijstdifferentiatie.pdf
 20151014 Referentieplattegronden.pdf
 2015_aanpak reno_slb_referentie.pdf
 2016_adviesaanvraag_BCS_ontwerp SLB.docx
 Verkoopbeleid
 2009 Folder website verkoopbeleid.pdf
 20101124 DB Besluit actief verkoopbeleid.pdf
 2013 Aftoppen percentage uitgestelde betaling Kopen naar wens.pdf
 20140102 PvA Verkoop.pdf
 DB 13-003 Aanpassing en vergroting verkoopvijver Tablis Wonen.pdf
 DB 13.003 Aanpassing en vergroting verkoopvijver Tablis Wonen.pdf
 DB 16.030 Update DB 13-018 Kopen naar Wens.pdf
 DB-besluit - Aanpassing en vergroting verkoopvijver - dd 18-2-2013.pdf
 MEMO Aanpassing en vergroting verkoopvijver Tablis Wonen dd25-01-2013.pdf
 Woonvisies:
 mbt Molenwaard
 2013 Meerjaren Perspectief Wonen Molenwaard.pdf
 20131031 AenV regionale woonvisie.pdf
 20131112 Meerjaren Perspectief Projecten 2013-2016.pdf
 2014 Prov ZH goedkeuring reg woonvisie.pdf
 20150421 aanbidding monitor aan provincie.pdf
 20170131 Kennisupdate_regionale_woonvisie_AV.pdf
 20170628 MeerjarenPerspectief Wonen Molenwaard.msg
 Gemeente Molenwaard - VHV kader MPW_def.pdf
 Molenwaard Woningmarktsan DEF aangepast.pdf
 MPW2.pdf
 mbt Sliedrecht
 17-13560 20170413 Brief gezamenlijke corporaties 444246_1_0.pdf

171016 Overzicht afhandeling zienswijzen Woonvisie Drechtsteden.pdf
 2009 Drechtsteden woonvisie 2010-2020.pdf
 20131101 Woonstrategie Drechtsteden.pdf
 20140902 Uitvoeringsprogramma college 2014-2018.pdf
 20170928_152400_advies woonvisie.pdf
 Bijlage 1 Woonvisie Drechtsteden 2017-2031.pdf
 Bijlage 2 Eindrapport RIGO Woningmarktonderzoek Drechtsteden.pdf
 Bijlage 3 Marlet Naar een realistische woonambitie voor de Drechtsteden.pdf
 Bijlage 4 Afhandeling zienswijzen gemeenteraden Woonvisie 2.pdf
 Bijlage 5 Afhandeling zienswijzen externen Woonvisie 2.pdf
 Brief Tablis Wonen inzake Woonvisie.pdf
 Governance:
 Documenten mbt profiel RvC statuten reglementen en zelfevaluatie RvC
 20150116 Verslag TW zelfevaluatie.pdf
 20160916 Verslag zelfevaluatie RvC TW.pdf
 20160922 Reglement Bestuur Stichting Tablis Wonen.pdf
 20160922 Reglement RvC Stichting Tablis Wonen.pdf
 20171003 Profielschets RvC Tablis Wonen.pdf
 20171212 Verslag zelfevaluatie Tablis 20171124.pdf
 DB 16.033 Statuten en reglementen (zonder bijlagen).pdf
 Documenten mbt toezicht
 20160612 Samenvatting gebaseerd op goedgekeurd investeringsstatuut.pdf
 20161206 Investeringsstatuut Tablis Wonen.pdf
 20171003 Reglement financieel beleid en beheer TW met akkoord AW.pdf
 20171121 Procuratieregeling Tablis Wonen.pdf
 Beslissingsbevoegdheden dd 8 sept 2011 (ook in Directiestatuut).doc
 Directiestatuut september 2011.doc
 Managementstatuut dd 27 maart 2007.doc
 Reglement RvC en DB dd. 7 juli 2011.doc
 Statuten Tablis Wonen dd 7 maart 2011.pdf
 Documenten over planningsproces en monitoring prestaties
 20160707 begrotingskader 2017.pdf
 Begrotingskader 2016.pdf
 Documenten over toezicht (incl. agenda en relevante notulen RvC)
 20140211 – 20171212 Agenda en Verslagen RvC overleg.pdf
 20161101 Bijlage bij werkplan - Toezichtkader RvC.pdf
 20170214 Bijlage RvC verslag 20170214 Memo Vennootschapsbelasting.pdf
 20170808 Verslag gesprek RvC en accountant.pdf
 Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties)
 17-24480 Contractbeheer 461056_1_0.pdf
 18-1361 20171207 Zienswijze herbenoeming RvC RvO 464100_1_0.pdf
 Brief governance inspectie L0867 - Tablis Wonen.pdf
 Toepassing Governancecode
 20171010 Integriteitscode TW.pdf
 20171010 Regeling melden vermoeden misstand TW.pdf
 Toepassing overlegwet
 Presteren naar vermogen:
 Accountant
 Managementletter 2014.pdf
 Managementletter 2017.pdf
 Tablis managementletter 2015.pdf
 BZK oordeelsbrief
 16-112154 Contractbeheer Oordeelsbrief 2016.pdf
 16-5414 20151202102811574 305415_1_0.pdf
 16-99126 20160621 Min. BZK indicatieve bestedingsruimte 403971_1_0.pdf
 17-14221 Toezichtbrief 2015 445728_1_0.pdf

17-22898 Financiële controle 2017 ILT DVI 2016 457992_1_0.pdf
 17-23034 L0867 Goedkeuring reglement 458235_1_0.pdf
 17-23034 L0867 Tablis 20171003 Reglement financieel beleid en beheer TW met akkoord AW 458236_2_0.pdf
 17-23317 Statuten en reglementen aan ILT 458850_1_0.pdf
 17-23577 Contractbeheer 459243_1_0.pdf
 18-99 Financiële controle 2017 ILT 461606_1_0.pdf
 Ap 4d 20160920 Beoordelingsbrief WSW en 24 RISK vragen.pdf
 L0867_Oordeelsbrief_2016.pdf
 L0867_Oordeel_Staatssteun_2017.pdf
 L0867_Toezichtbrief_2014.pdf
 L0867_Toezichtbrief_2015_bestuur.pdf
 RE L0867 besluit definitieve oordeelsbrief scheiding daebniet-daeb.msg
 CBC
 2012 2017 Aedes Benchmark - Tablis Wonen.xls
 Benchmark St Tablis Wonen 20150327.pdf
 Benchmark St Tablis Wonen 20160512.pdf
 FW Uw resultaten Aedes Benchmark 2016.msg
 kwartaalrapportages kasstroom en bedrijfswaardeberekeningen
 20151023 Kwartaalrapportage BBSC 3e kwartaal.pdf
 20152705 Kwartaalrapportage BBSC 1e kwartaal.pdf
 20152705 Kwartaalrapportage BBSC 2e kwartaal.pdf
 20160526 Kwartaalrapportage BBSC 1e kwartaal 2016.pdf
 20160526 Kwartaalrapportage BBSC 2e kwartaal 2016.pdf
 20161021 Kwartaalrapportage BBSC 3e kwartaal 2016.pdf
 20170606 1e tertiaalrapportage RvC.pdf
 2e tertiaalrapportage 2017.pdf
 3e tertiaalrapportage 2017.pdf
 Managementdocumenten
 20151123 Treasuryjaarplan 2016.pdf
 20151210 Memo planning en controlcyclus.pdf
 20161128 Treasuryjaarplan 2017.docx
 Ap 4d 20160920 Beoordelingsbrief WSW en 24 RISK vragen.pdf
 DB 14.015 Investeringsstatuut.pdf
 DB 14.017 Processtructuur Tablis Wonen.pdf
 DB 15.001 Renteconversie BNG-lening 40.93213.pdf
 DB 15.007 Spreadherziening.pdf
 DB 15.022 Spreadherziening.pdf
 DB 15.043 Aanpassing kredietlimiet Rabobank.pdf
 DB 17.012 Digitalisering dienstverlening.pdf
 DB 17.013 Reglement financieel beleid en beheer TW.pdf
 DB 17.015 Procuratieregeling Tablis Wonen.pdf
 Treasuryjaarplan versie 24112014.pdf
 Organisatie ontwikkeling
 20161114 Presentatie personeelsbijeenkomst.pptx
 20170131 Presentatie personeelsbijeenkomst.pdf
 20170307 Presentatie hoofdontwerp.pdf
 20170321 Start fase 2 organisatieontwikkeling.pdf
 20170328 Presentatie personeelsbijeenkomst.pptx
 20170627 Presentatie afdelingen.pptx
 20170821 Sociaal plan Tablis Wonen.pdf
 WSW
 140515 WSW SL Schuld-WOZ overzicht per 31-12-2013.pdf
 16-105726 20160825 Beoordeling WSW 412579_1_0.pdf
 16-105727 20160905111537694 412584_1_0.pdf
 17-12852 Bestuursverklaring WSW 463788_1_0.pdf

17-12852 Financiële controle 2017 ILT 442819_1_0.pdf
 18-145 Contractbeheer overig Bankaangelegenheden Borgingspafond en borgbaarheid 461656_1_0.pdf
 18-146 Contractbeheer overig Bankaangelegenheden Beoordeling business risks 461655_1_0.pdf
 18-290 Contractbeheer BNG 2017 462047_1_0.pdf
 18-3181 Brief beoordeling 2017 Tablis 467985_1_0.pdf
 18-3183 Brief borgingspafond 2017 467988_1_0.pdf
 18-978 Inzake Borgbaarheid 463301_1_0.pdf
 CIP 2014.pdf
 FW Aankondiging tarief premiedifferentiatie borgstellingsvergoeding.msg
 WSW begeleidend schrijven RVC.pdf
 WSW Beoordeling business risks.pdf
 WSW Borgingspafond en borgbaarheid.pdf
 Presteren volgens belanghouders:
 Documenten met opvattingen belanghouders
 Langer zelfstandig thuis wonen in Sliedrecht (2).pdf
 overkoepelend rapportje 2014.pdf
 Rapportage leefbaarheid 2014 Oud-Alblas.pdf
 rb Energiestrategie Drechtsteden Energieneutraal 2050.pdf
 Vroegtijdige probleemsigalering Drechtsteden.pdf
 Adviezen huurdersorganisaties
 16-105824 advies Streefhuurbeleid aan TW.pdf
 16-106066 Zienswijze kerngebied gem. Molenwaard.pdf
 16-95378 2016-04-23 reactie ant. huuradv.pdf
 17-7299 Streefhuurbeleid woningen 432444_1_0.pdf
 20140203 H3S-AHG corr advies huurverhoging.pdf
 2015-01-09 advies gem. woningbez. wwwcentra.pdf
 2015-01-09 U advies beleidsplan asbest TW.pdf
 20160919 Reactie advies streefhuurbeleid.pdf
 20161208 zienswijze gem. Molenwaard scheidingsv.pdf
 20161208 zienswijze gem. Sliedrecht scheidingsv.pdf
 20161208 zienswijze SliM Wonen scheidingsv.pdf
 Advies projectopbouw .pdf
 BCS Gekwalificeerd Advies .pdf
 Onderzoeken klanttevredenheid
 Eindcijfers KWH 2014-2017.pdf
 Prestatieafspraken, convenanten en contracten
 17-10242 samenwerkingsovereenkomst warmtelevering Sliedrecht.pdf
 2012 Ondertekende samenwerkingsovereenkomst warmtelevering Drechtsteden.pdf
 20170831 Samenwerkingsovereenkomst SliM Wonen en Tablis Wonen.pdf
 Bijlagen samenwerkingsafspr preventie huisuitz Drechtsteden 2015-2017.pdf
 DB 16.032 Ondertekening overlastconvenant en hennepconvenant.pdf
 Evaluatie prestatieafspraken Graafstroom 2008 - 2015.pdf
 Samenwerkingsafspraken Preventie Huisuitzettingen Drechtsteden 30092015 (def).doc
 Samenwerkingsovereenkomst AHG.pdf
 Samenwerkingsovereenkomst BCS.pdf
 Samenwerkingsovereenkomst H3S.pdf
 Verslag evaluatie preventie huisuitzettingen 13 dec 2016.docx
 Verslagen van overleggen
 161015 nr 1079-Staatsliedenbuurt-presentatie wijkbewoners dd 15okt.pdf
 20140129 Presentatie gemeenteraad Sliedrecht.pptx
 20140423-transitie AWBZ - bijdrage AV Zorggroep.pdf
 20140911 Aantekeningen 2e bestuurlijke sessie prestatieafspraken.pdf
 20160406 Bijeenkomst klankbordgroep.pptx
 20160818 Afsprakenoverzicht drie partijenoverleg Sliedrecht.pdf
 20161117 - Gemeenteraad - Tablis Wonen algemeen.pptx
 2016_PvA Vogelbuurt Noord_klankbordgroep_MWE_EJ_BM.pptx

20170307 SliM Wonen veegwet en IBW.pptx
 20170612 Gemeenteraad Sliedrecht.pptx
 20170828 3-partijenoverleg prestatie-afspraken Sliedrecht.pptx
 20180828 gespreksverslag drie partijenoverleg Sliedrecht.docx
 Agenda 3 partijenoverleg prestatieafspraken Sliedrecht.docx.pdf
 bijeenkomst Molenwaard 27 juni 2017.ppt
 Presentatie huren in Sliedrecht.pptx
 Presentatie portefeuillestrategie Raad Sliedrecht 20171211v1.pptx
 Protocol Preventie Huisuitzetting Drechtsteden 2012 2014.pdf
 Bestuurlijke overleggen
 Bestuurlijk overleg corporaties Molenwaard
 20141006 Notulen BO Molenwaard.docx
 20150212 Notulen BO Molenwaard.docx
 20160125 Verslag BO Molenwaard .pdf
 20160616 Verslag BO Molenwaard .pdf
 20161213 Verslag BO Molenwaard.pdf
 20170216 Verslag BO Molenwaard.pdf
 20170615 Verslag BO Molenwaard.pdf
 20171019 Verslag BO Molenwaard.pdf
 Huurdersorganisaties
 Presentatie portefeuillestrategie Raad Sliedrecht 20171211v1.pptx
 2014 Archief
 20140516 Wijzigingen algemene huurvoorwaarden.msg
 20140516 Wijzigingen beleid ZAV + folder.msg
 20140519 Verslag regulieroverleg huurdersorganisaties H3S en AHG.pdf
 20140520 Documenten samenwerking WBNL.msg
 20140617 Notulen overleg 19 mei 2014.msg
 20140630 Actiepunten TW juni 2014.msg
 20140701 Informatie m.b.t. warmtewet.msg
 20140814 - reactie FW informeel bijpraten.msg
 20140901 Agenda overleg TW H3S en AHG.msg
 20140902 Rapport Woonlastenonderzoek Zuid-Holland Zuid.msg
 20140909 - FW belonen loyale klanten.msg
 20140909 Voorlopige voorwaarden AHG H3S.doc
 20140926 Conceptnotulen en actielijst regulier overleg 20140901.msg
 20141009 Benutten 10 procent inkomensvrije ruimte.msg
 20141009 Taakstelling huisvesting vergunninghouders 2015.msg
 20141016 Communicatie KvW - H3S.msg
 20141017 Voorstel herindeling woonwagencentra Sliedrecht.msg
 20141114 Calamiteitenplan voor huurdersorganisaties.msg
 20141117 Mail BCS.msg
 20141119 Adviesaanvraag asbestbeleid.msg
 20141119 Presentatie aan GOHD.msg
 20141125 Agenda overleg d.d. 1 december 2014.msg
 20141201 - verslag overleg H3S - AHG - TW.doc
 20141201 Terugkoppeling HG Overleg H3SAHG.msg
 20141202 Adviesaanvraag overnemen woonwagencentra en gwb.msg
 20141215 Uitnodiging afspraak BCS TW.msg
 20141215 Vraag om reactie op cc vergadercyclus.msg
 20141216 Brief 14.080.pdf
 20141222 Concept brief SLB.msg
 2014_contactenlijst_huurdersorganisaties.xlsx
 2015 Archief
 20150109 Advies beleidsplan asbest.msg
 20150109 Advies gem. woningbez. wwwcentra.msg
 20150112 Concept huurbeleid en voorstel huurverhoging 2015.msg

20150119 bev afspraken www centra en gwb.pdf
 20150126 Info woningmarktonderzoeken Molenwaard.msg
 20150129 Brief BCS 15.003.pdf
 20150212 Agenda overleg BCS gecorrigeerd.msg
 20150212 Agenda overleg BCS.msg
 20150213 - adviesaanvraag Projectorganisatie.msg
 20150213 adviesaanvraag Projectorganisatie.pdf
 20150213 Beleidsplan Asbest reactie op brief H3S dd 13feb15.pdf
 20150217 Bestuursreactie samenwerking TW Wbv NL.msg
 20150219 Brief AHG Advies hvh 15.007.pdf
 20150219 Brief H3S Advies hvh 15.006.pdf
 20150309 - agenda en besprekpunten.msg
 20150310 Actuele verkooplijst TW.msg
 20150320. BCS.aanhangsel sociaal plan.pdf
 20150320. BCS.adviesaanvraag projectorganisatie.pdf
 20150320. BCS.draagvlakmeting.pdf
 20150324 Agenda regulier overleg BCS d.d. 30 maart 2015.msg
 20150410 - Reactie advies huurverhoging per 1 juli 2015.msg
 20150414 Concept verslag overleg BCS 30 maart 2015.msg
 20150508 - agenda overleg 18 mei 2015.msg
 20150518 - verslag overleg H3S - AHG - TW concept.pdf
 20150526 Documenten doorsturen naar huurdersorganisaties.msg
 20150601 - BCS - kopie verslag overleg H3S - AHG.msg
 20150601 - verslag overleg 9-3-2015 H3S en AHG.msg
 20150604 Inplannen twee overleggen.msg
 20150610 Nieuwe huisvestingsverordening Molenwaard.msg
 20150611 Uitnodiging prestatieafspraken corporaties Molenwaard.msg
 20150615 benutten 20-procent ruimte scheef toewijzen 2015.msg
 20150618 Adviesaanvraag beleidsplan.msg
 20150625 Overleg BCS met Tablis Wonen.msg
 20150708 Verslag overleg BCS d.d. 30 maart 2015.msg
 20150713. streefhuren SLB openbaar en advies beleidsplan.msg
 20150730 Agenda overleg BCS 20150806.msg
 20150807 agenda regulier overleg 7 september 2015.msg
 20150811 Conceptverslag overleg BCS d.d. 06-08-2015.msg
 20150904 Overzicht SLB voor BCS.msg
 20150907 Verslag overleg 18 mei 2015.msg
 20150923 Netwerkbijeenkomst Normalisering.msg
 20150924 - BCS - uitnodiging overleg 2 oktober 2015.msg
 20150928 Reactie HG op advies beleidsplan 2016-2019.msg
 20151001 Concept verslag overleg 7 september 2015.msg
 20151002 MT voorstel invoeren schoonmaakkosten portiek.msg
 20151014 BCS Adviesaanvraag SLB.msg
 20151022 Verslag overleg BCS d.d. 5 oktober 2015.msg
 20151102 AHG. uw voordracht benoeming huurderscommissaris.msg
 20151102. H3S uw voordracht benoeming huurderscommissaris.msg
 20151120 Reactie BCS adviesaanvraag SLB.msg
 20151127 Mail naar H. Dijkstra.msg
 20151203 Mail over overleg H3S BCS M. Welzijn.msg
 20151204 - Kopie brief BCS inzake advies SLB.msg
 20151204 Reactie TW op advies BCS over SLB.msg
 20151208 Mail met conceptbrief SLB naar BCS.msg
 20151215 Brief Staatsliedenbuurt.msg
 20151223 Adviesaanvraag organisatieplan Woonkeus.msg
 2015_contactenlijst_huurdersorganisaties.xlsx
 2016 Archief

20160122 - planning overleg BCS - TW.msg
 20160126 H3S Adviesaanvraag portefeuillestrategie.msg
 20160201 Financieel overzicht 2015 en begroting 2016 H3S.msg
 20160202 - overzicht OTM's 2015 - tbv H3S.msg
 20160211- Woningen aan de Molenhoek te Molenaarsgraaf.msg
 20160217 Adviesaanvraag H3S huurverhoging 2016.msg
 20160222 concept brief voor BCS.msg
 20160303 - huurdersparticipatie.msg
 20160303 - tekst toespraak BCS - inspraak raad 16-2-2016.msg
 20160303 Mail brief bewoners Staatsliedenbuurt.msg
 20160322 Concept verslag regulier overleg TW BCS.msg
 20160329 FW BCS uitnodiging gemeente inloopavond SLB.msg
 20160329 FW H3S uitnodiging gemeente inloopavond SLB.msg
 20160407 BCS brief sociaal plan SLB fase 2 en 3.msg
 20160411 FW vooraankondiging brandpreventie.msg
 20160425 H3S brief asbest beoordeling - definitief.msg
 20160517 Informatie n.a.v. regulier overleg H3S.msg
 20160518 Aanvullende informatie streefhuurbeleid.msg
 20160712 adviesaanvraagstreefhuurbeleid.pdf
 20160725 FW verstevigen participatie Tablis Wonen.msg
 20160824 Concept verslag overleg 22 maart en 22 april.msg
 20160831 Agenda regulier overleg d.d. 6 september 2016.msg
 20160906 FW samenwerkingsovereenkomst BCS.msg
 20160909 communicatie aanpassen openingstijden.msg
 20160914 - verslag H3S - def.docx
 20160914 - verslag H3S - def.pdf
 20160919 FW reactie advies streefhuurbeleid.msg
 20161006 het Resultaat telt (uitnodiging SLB).msg
 20161017 adviesaanvraag ontwerp Staatsliedenbuurt.msg
 20161024 Gewijzigde statuten BCS concept.msg
 20161031 Afschrift statutenwijziging BCS.msg
 20161031 Begroting 2016 BCS.msg
 20161101 Rectificatie SLB mbt adviesaanvraag en programma fase 2.msg
 20161109 verslag en presentatie Projectenoverleg 1-11-2016.msg
 20161124 verslag BCS_voorbespreking adviesaanvraag.docx
 20161130 gekwalificeerd advies BCS m.b.t. Staatsliedenbuurt.msg
 20161212 Reactie TW op advies BCS ontwerp SLB.msg
 20161230 PvA evaluatie doorstroomexperiment.msg
 2016_contactenlijst_huurdersorganisaties.xlsx
 2017 Archief
 Klankbordgroep
 20140424 Aantekeningen klankbordgroep.pdf
 20141015 Terugkoppeling klankbordgroep.pdf
 20160406 Aantekeningen kbg.pdf
 KBG 20140424 Aantekeningen klankbordgroep.doc
 KBG 20140424 Aantekeningen klankbordgroep.pdf
 KBG 20141015 Aantekeningen klankbordgroep.doc
 KBG 20150408 Aantekeningen klankbordgroep.doc
 KBG 20150408 Presentatie en aantekeningen.pdf
 KBG 20151014 Aantekeningen klankbordgroep.doc
 KBG 20151014 Aantekeningen klankbordgroep.pdf
 KBG 20160406 Aantekeningen klankbordgroep.pdf
 Klankbordgroep 20150408.pptx

Bijlage 4 In- en externe deelnemers aan interviews en dialogen

Tabel Deelnemers interviews

Naam	Functie
Dhr. J. van Leeuwen	Voorzitter Raad van Commissarissen
Dhr. R. Boxman	Lid Raad van Commissarissen
Dhr. R. Lievaart	Lid Raad van Commissarissen
Dhr. R. van Oostveen	Lid Raad van Commissarissen
Mw. L. Marchesini	Directeur-bestuurder
Mw. G. Eichelsheim	Manager Bedrijfsvoering
Mw. J. Lelivelt	Manager Wonen
Dhr. W. Panneman	Manager Vastgoed
Dhr. R. van der Wegen	Controller
Dhr. P. Kroon	Beleidsadviseur

Tabel Deelnemers Organisatiedialoog

Naam	Functie
Dhr. P. Zuiderwijk	Teamleider wonen
Mw. M. Vermeulen	Medewerker klant serviceteam
Dhr. E. Jonkers	Medewerker woonservice
Dhr. J. Mohammad	Huismeester
Mw. P. Brand	Medewerker onderhoud
Mw. J. van der Wiel	Administratief medewerker
Mw. Y. Everse	Bestuur- en management secretaresse
Dhr. P. Hak	Projectleider onderhoud
Dhr. M. Weijts	Projectmanager
Dhr. J. Kramer	Teamleider technische dienst
Dhr. K. Knol	Teamleider bedrijfsvoering
Mw. A. Haeser	Administratief medewerker stook/servicekosten

Tabel Externe deelnemers interviews en dialoog

Naam	Functie	Organisatie
Dhr. F. Meerkerk	Wethouder	Gemeente Molenwaard
Dhr. H. Tanis	Wethouder	Gemeente Sliedrecht
Mw. M. Meijboom	Beleidsambtenaar	Gemeente Sliedrecht
Dhr. G. Kraaijeveld	Voorzitter	SliM Wonen
Dhr. G. Elkhuisen	Bestuurslid	SliM Wonen
Mw. N. 't Jong	Bestuurslid	SliM Wonen
Dhr. N. Koedam		Yulius
Mw. P. van der Kruk		St. Welzijnswerk Sliedrecht
Dhr. P. Mak		Alblasserwaard Makelaars
Dhr. K. Kooyman		Kooyman Eigen Huis
Dhr. G. Tieman		De Drechtstreek

Bijlage 5 Position Paper Tablis Wonen

Sliedrecht, Februari 2018,

Over Tablis Wonen

Tablis Wonen heeft zich in 2014 laten visiteren. De belangrijkste uitkomsten van die visitatie waren de volgende:

- Tablis Wonen is een financieel gezonde organisatie
- Belanghebbenden zien Tablis Wonen als een proactieve, professionele en toegankelijke partner.
- Belanghebbenden zijn te spreken over de Klankbordgroep en voelen zich serieus genomen.
- Men heeft waardering voor de inzet voor bijzondere doelgroepen en de kwaliteit van het bezit.
- Huurders tonen minder waardering voor de betaalbaarheid (terwijl het percentage van de maximaal redelijke huur die gevraagd wordt onder het landelijk niveau zit en lager ligt dan de referentiegroep. Bovendien zet Tablis Wonen fors in op energiebesparing).
- De beleidscyclus is op orde.
- De financiële kaders voor besluitvorming zijn op orde.
- Hoge huurderstevredenheid (KWH 7,9).
- Sommige belanghouders missen de informele werkwijze van vroeger

De belangrijkste opgaven voor Tablis Wonen zijn:

- De gebrekkige doorstroming.
- Het scheefwonen.
- Groeiend aantal senioren.
- De opgaven zitten primair in de bestaande voorraad en niet in toevoeging aan de voorraad.

De aanbevelingen die in het visitatierapport staan zijn de volgende:

- De beperking van de stijging van de woonlasten verdient komende periode prioriteit.
- De communicatie naar onze belanghouders (en huurdersorganisatie) moet verder verbeteren.
- De participatie van onze huurders(-organisaties) moet betere invulling krijgen.
- Onze doelen moeten zowel intern als extern duidelijker worden geformuleerd.
- Onze woningvoorraad moet nog verder worden aangepakt om beter aan de toekomstige vraag van onze klanten te kunnen voldoen.

De uitkomsten van de visitatie zijn mede input geweest voor het Beleidsplan Tablis Wonen 2016-2019 Goed wonen = samen doen!

Wie is Tablis Wonen anno 2017?

De missie

In het beleidsplan "Tablis Wonen 2016-2019 "Goed Wonen = samen doen!" is de missie als volgt verwoord: "Tablis Wonen biedt vandaag en morgen passende huisvesting voor wie ondersteuning nodig heeft op de woningmarkt, met de focus op Sliedrecht en Molenwaard. Wij zijn een netwerkspeler die uitgaat van de eigen kracht van mensen en organisaties".

Woningvoorraad en woningmarkt

Tablis Wonen is een kleine corporatie die werkzaam is in twee gemeenten: de gemeente Sliedrecht (3.698 woningen) en de gemeente Molenwaard (755 woningen). Deze twee gemeenten 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 beheerende rol en kunnen geen nieuwe locaties verkregen en ontwikkeld worden.

In 2017 is er door Rigo een nieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit brengt nieuwe inzichten aan het licht over de ontwikkeling van de doelgroep. Tablis Wonen heeft haar wensportefeuille daarop aangepast: in

plaats van een lichte krimp voorzien we nu een groei van ca. 400 sociale huurwoningen in Sliedrecht in de periode tot 2030. Daarnaast is er opgave die alle corporaties hebben: in 2050 een CO2-neutrale voorraad.

Huurprijzen

Tablis Wonen heeft met 63 niet DAEB-woningen maar een heel gering niet-DAEB-portefeuille. 76% van de woningen bevond zich eind 2017 onder de eerste aftoppingsgrens. Dat kwalificeert het bezit als zeer betaalbaar. In het kader van passend toewijzen hanteert Tablis Wonen een twee-hurenbeleid: potentiële huurders met recht op huurtoeslag krijgen huurkorting zodat woning passend kan worden toegewezen.

Kwaliteit woningvoorraad

De woningvoorraad heeft een gemiddelde leeftijd van 44 jaar. Daarmee kwalificeert het WSW de portefeuille als relatief oud. De energieprestatie van de woningvoorraad is 1,66. De woningen zijn daarmee iets energiezuiniger dan gemiddeld in Nederland.

Financiële positie

Tablis Wonen is een financieel gezonde corporatie en voldoet aan alle parameters van het WSW en de ILT. De bedrijfslasten volgens de Aedes benchmark bedragen € 876 en liggen daarmee 9% boven het gemiddelde van de referentie corporatie (€ 804).

Communicatie en betrekken stakeholder

Tablis Wonen wil een organisatie zijn die uitblinkt in samenwerking, dienstverlening en goede communicatie met haar bewoners. Eind 2017 kunnen we hier nog zeker stappen in maken. De relatie met de huurdersorganisatie SliM Wonen is goed. De mate waarin de huurderorganisatie de gehele huurderpopulatie vertegenwoordigt is een aandachtspunt.

In 2017 hebben geen Klankbordgroepbijeenkomsten plaats gevonden. De opkomst was de laatste jaren tanende. Het bleek ook moeilijk om iedere keer voor alle deelnemers een zinvolle invulling te geven aan deze bijeenkomsten. In 2017 hebben directie en voltallige Raad van Commissarissen kennis gemaakt met de voltallige Colleges van Burgemeester en Wethouders in Sliedrecht en Molenwaard. Voor alle betrokkenen is dat als zinvol ervaren. Per jaar wordt nu bekeken hoe we stakeholders betrekken bij onze beleidsvorming.

De organisatie

Met het aantreden van een nieuwe bestuurder eind 2016 is in 2017 de organisatie aangepast aan de ambities in het beleidsplan. Het beleidsplan geeft aan dat Tablis Wonen wil uitblinken in huurderstevredenheid, in efficiency en lage bedrijfslasten en in samenwerking. Daarnaast is de ambitie om meer in ketensamenwerking het onderhoud aan te besteden en dienen beslissingen over investeringen in het vastgoed transparant, vanuit rendement, techniek én vanuit maatschappelijke bijdrage te worden genomen (professionaliseren vastgoedsturing). Met deze ambities in het achterhoofd is de organisatie aangepast.

Door een verdere digitalisering van de werkprocessen is het mogelijk om de formatie in 2018 van 49 fte terug te brengen naar 41 fte.

Wat wil Tablis Wonen bereiken?

In haar beleidsplan heeft Tablis Wonen vastgelegd dat zij in 2019 het volgende wil hebben bereikt:

- Tablis Wonen wil herkend worden als een corporatie die in de komende beleidsperiode fors heeft ingezet om de betaalbaarheid van het wonen voor de primaire doelgroep te verbeteren. Een deel van ons vermogen hebben we hiervoor ingezet. Hierbij is er wel oog gebleven voor de toekomst en de risico's die blijven bestaan.
- Onze bewoners vinden dat ze prettig wonen in de woning die goed bij hen past. Passendheid is een kwestie van geld, maar ook van de levensfase en gezinssituatie. Vaker dan nu wonen onze klanten in 2019 passender naar hun inkomen. Dit geldt voor onze klanten die duurder kunnen wonen en diegenen die juist goedkoper moeten wonen.
- De slaagkansen van de woningzoekenden die een woning zoeken in het goedkope en betaalbare segment zijn verbeterd.

- Van de burgers in ons land wordt meer eigen kracht verwacht in de participatiemaatschappij. Tablis Wonen heeft daarom meer 'gezorgd dat' in plaats van 'gezorgd voor'. In haar netwerken spelen we een meer faciliterende rol. Wanneer we woningen moeten aanpassen om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken, pakken we geen hele complexen aan. Wel biedt Tablis Wonen keuzepakketten als maatwerk aan.
- Tablis Wonen had altijd veel aandacht voor de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen. Dit blijft onveranderd gehandhaafd.
- De bedrijfsvoering is gemoderniseerd en efficiënt georganiseerd om bedrijfslasten zo laag mogelijk te houden. Desondanks blijven onze klanten de dienstverlening bovengemiddeld waarderen.
- Het woningbezit van Tablis Wonen is verder verduurzaamd. Voor betaalbare woonlasten willen we de energielasten beperken. Dit laat een hoge ambitie zien.
- De herstructurering van onze huidige projecten Staatsliedenbuurt, Burgemeester Winklerplein, Oud-Alblas West en de 'stempelflats' is in volle gang of zelfs afgerond. Tablis Wonen moet verder in de toekomst kijken. Aan het einde van de beleidsperiode hebben we een helder en financieel verantwoord programma voor de verdere aanpak van ons woningbezit. Blijvende aansluiting van het aanbod bij de veranderende woonwensen moet geborgd zijn.
- Gemeenten en huurdersorganisaties zijn gelijkwaardige gesprekspartners voor Tablis Wonen op strategische, tactische en operationele uitwerking van het wonen in Sliedrecht en Molenwaard.
- De nieuwe realiteit en regelgeving eisen dat onze organisatie is aangepast. Van leidinggevenden en personeel wordt pro-activiteit en flexibiliteit verwacht om blijvend goed op de veranderingen te kunnen inspelen.
- Tablis Wonen heeft als een goed rentmeester gezorgd voor een sterke financiële positie. Met het oog op de gewenste betaalbaarheid en kwaliteit van het woningbezit hebben we samen met de huurdersorganisaties afgestemd of we een deel van het huidige vermogen kunnen inzetten voor de beleidsaanpassingen. Tablis Wonen blijft natuurlijk voldoen aan de eisen van de interne en externe toezichthouders.

Met de aanpassingen in de organisatie en activiteiten die momenteel worden ondernomen ben ik er van overtuigd dat we eind 2019 bovenstaande ambities in gaan vullen.

Liesbeth Marchesini-Franso
Directeur-bestuurder Tablis Wonen

Bijlage 6 Tabellen bij hoofdstuk 3

Gebruikte afkortingen:

EGW = eengezinswoning

HT = huurtoeslag

De feitelijke prestaties van Tablis Wonen zijn per prestatieveld opgenomen in de volgende tabellen. De waardering is gebaseerd op de tabel in bijlage 8.

De cijfers in de tabellen zijn eerst per regel (een opgave of daarvan afgeleide ambitie) toegekend en daarna gemiddeld tot een cijfer per onderwerp (**vet** weergegeven). Het gemiddelde van deze gemiddelde cijfers is het oordeel per prestatieveld.

Huisvesting van de primaire doelgroep kent een extra niveau: de tweedeling tussen 'Woningtoewijzing en doorstroming' en 'Betaalbaarheid'; weergegeven in **VET** met hoofdletters. Het eindcijfer van dit prestatieveld is het gemiddelde tussen de cijfers op deze twee deelgebieden.

Tabel 1 Opgave/vertaling in ambities en prestaties Huisvesting primaire doelgroep

Opgaven en daarvan afgeleide ambities op gebied van	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting
Eindcijfer Huisvesting primaire doelgroep		7,2
WONINGTOEWIJZING EN DOORSTROMING		7,3
Beschikbaarheid woningen		7,0
<i>Woningvoorraad voldoet aan vraag. Op basis demografische analyse veranderopgave bepaald. Conform afspraken daalt deze licht in Molenwaard en met ca 130 woningen in Sliedrecht in de periode 2014 – 2017.</i>		
<i>Molenwaard 2017: 680-760 2014-2016 aantal sociale huurwoningen nagenoeg constant</i>	Resultaten 2017: 755 2016: 758 2015: 760 2014: 767	7
<i>Sliedrecht 2017: 3691 2016: 3732 2015: 3825 2010-2015 realisatie van 40-125(MGE)= afname met 85 huurwoningen</i>	Resultaten 2017: 3698 2016: 3804 2015: 3822 Tablis Wonen heeft een afname gerealiseerd van 72 huurwoningen	7
Passend toewijzen		8
<i>Tablis Wonen 2017: >95% huishoudens met recht op HT toewijzen onder aftoppingsgrenzen</i>	Resultaten 2017: 100%	8
80% : inkomen < 36.150 10% : inkomen > 36.150 10% : inkomen > 40.349	92% 4% 3%	
<i>2016:>95% huishoudens met recht op HT toewijzen onder aftoppingsgrenzen</i>	2016: 100%	8
80% : inkomen < 35.739 10% : inkomen > 35.739 10% : inkomen > 39.874	97,55% 0,24% 1,95%	
<i>2015: tot 1/7: :>90% toewijzen sociale huurwoningen aan primaire doelgroep. Vanaf 1/7:</i>	2015:	8
80% : inkomen < 34.911 10% : inkomen > 34.911 10% : inkomen > 38.950	92% 5% 3%	8

2014:>90% toewijzen sociale huurwoningen aan primaire doelgroep	2014: 95%																																																																															
Tegengaan woonfraude		7,0																																																																														
Geen ambitie geformuleerd	In 2014 is Tablis Wonen 14 maal geconfronteerd met een melding van (mogelijke) illegale onderverhuur. Alle meldingen zijn onderzocht. In geen enkel geval is overgegaan tot het opzeggen of laten ontbinden van de huurovereenkomst.	7																																																																														
Keuzevrijheid voor doelgroepen		-																																																																														
Voor 2015 moet elke corporatie 1 complex hebben aangewezen voor CPO (PALT Drechtsteden 2010 – 2020))	Vanwege invoering Woningwet heeft Tablis dit (nog) niet gedaan.	-																																																																														
Wachttijst/slaagkans		7,0																																																																														
De slaagkansen van de woningzoekenden die een woning zoeken in het goedkope en betaalbare segment zijn verbeterd.	Vanaf december 2015 hanteren de corporaties in de Drechtsteden tbv passend toewijzen een 'strakkere' huur-inkomenstabel dan volgens regelgeving is vereist. Hierdoor worden in principe alle woningen met een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens geadverteerd voor huishoudens met recht op huurtoeslag. <table><tr><td>inkomen</td><td>1 pers.</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>€35.739-€39.874 /€43.768</td><td>2 pers.</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>3&meerpers.</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>€30.000,- € 35.739,</td><td>1 pers.</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>2 pers. *</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>3&meerpers. *</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>€ 22.100- € 30.000</td><td>1 pers.</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>2 pers. *</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>3&meerpers. *</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>< € 22.100</td><td>1 pers.</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>2 pers.</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>3&meerpers.</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Huurprijs</td><td>< € 586,68</td><td>€586,68 – €628,76</td><td>€628,76 – €710,68</td><td>> €710,68</td><td></td></tr></table> Rood = niet passend Groen = passend Blauw = flexibel als bedoeld in 3.1 onder b en 3.3 * AOW grens € 30.050,- Vanaf oktober 2016 past Tablis Wonen huurkorting(2-hurenbeleid) toe om te zorgen dat voldoende woningen bereikbaar blijven voor de huishoudens met recht op huurtoeslag. In beide gemeenten is geconstateerd in het 3-partijen overleg dat de woningmarkten ontspannen zijn.	inkomen	1 pers.					€35.739-€39.874 /€43.768	2 pers.						3&meerpers.					€30.000,- € 35.739,	1 pers.						2 pers. *						3&meerpers. *					€ 22.100- € 30.000	1 pers.						2 pers. *						3&meerpers. *					< € 22.100	1 pers.						2 pers.						3&meerpers.					Huurprijs	< € 586,68	€586,68 – €628,76	€628,76 – €710,68	> €710,68		7
inkomen	1 pers.																																																																															
€35.739-€39.874 /€43.768	2 pers.																																																																															
	3&meerpers.																																																																															
€30.000,- € 35.739,	1 pers.																																																																															
	2 pers. *																																																																															
	3&meerpers. *																																																																															
€ 22.100- € 30.000	1 pers.																																																																															
	2 pers. *																																																																															
	3&meerpers. *																																																																															
< € 22.100	1 pers.																																																																															
	2 pers.																																																																															
	3&meerpers.																																																																															
Huurprijs	< € 586,68	€586,68 – €628,76	€628,76 – €710,68	> €710,68																																																																												

Leegstand											6,2
Doelstellingen leegstand (in max. dagen)					Leegstand in aantal dagen						6,2
	2017	2016	2015	2014		2017	2016	2015	2014	(score)	
Woningen te koop	180	180	180	180	Woningen Te Koop max. 180 dagen	93	260	120	180	(7,5)	
Woningen verkocht	180	180	180	x	Woningen Verkocht max. 180 dagen	136	132	150		(8,7)	
Leegst koopwoning D	x	x	x	x	Leegstaande koopwoning 'D'	921				-	
Mutatiewoning A	7	7	7	7	Mutatiewoning A binnen 7 dagen	5	4	5	7	(8,8)	
Mutatiewoning B	14	14	14	14	Mutatiewoning B binnen 14 dagen	14	12	14	14	(7,3)	
Mutatiewoning C	30	30	30	30	Mutatiewoning C binnen 30 dagen	30	28	30	30	(7,3)	
Mutatiewoning D	x	x	42	42	Mutatiewoning D binnen 42 dagen			70	45	(4)	
Frictie leegstand	5	5	5	x	Frictie leegstand max. 5 dagen	8	3	8		(4,7)	
Marktleegstand	30	30	30	x	Markt leegstand max. 30 dagen	70	96	90		(1)	
Maatregelen voor specifieke doelgroepen zoals starters, statushouders of jongeren											8,5
Huisvesting statushouders Molenwaard en Sliedrecht					Resultaten						8,5
	Molenwaard	Sliedrecht			2017: Molenwaard voorsprong 9, Sliedrecht voorsprong 16 (score: 9,5) 2016: Molenwaard voorsprong 11, Sliedrecht voorsprong 8 (score: 8) 2015: Molenwaard voorsprong 24, Sliedrecht gerealiseerd (score: 8,5) 2014: Molenwaard voorsprong 7, Sliedrecht gerealiseerd (score: 8)						
2017:	22+17=39	19+15=34									
2016:	35+40=75	30+34=64									
2015:	24+26=50	21+22=43									
2014:	3+11+17=31	2+10+16=28									
BETAALBAARHEID											7,1
Huurprijsbeleid											7,3
Ontwikkeling					Resultaten						6
Indicatie ontwikkeling Tablis Wonen	2010	2014				31/12/14					
Goedkoop tot kwaliteitskortingsgrens	1110	866			Goedkoop tot kwaliteitskortingsgrens	640					
Betaalbaar tot 2° aftoppingsgrens	3388	3566			Betaalbaar tot 2° aftoppingsgrens	3154					
Duur vanaf 2° aftoppingsgrens	173	198			Duur vanaf 2° aftoppingsgrens	703					
Geliberaliseerd	22	22			Geliberaliseerd	65					
Totaal Tablis Wonen	4693	4652			Totaal Tablis Wonen	4562					
Ontwikkeling					Resultaten						8
Indicatie ontwikkeling Molenwaard	2016	2019				31/12/16	31/12/17				
Goedkoop tot kwaliteitskortingsgrens	74	74			Goedkoop tot kwaliteitskortingsgrens	80	67				
Betaalbaar tot 2° aftoppingsgrens	538	459			Betaalbaar tot 2° aftoppingsgrens	575	598				
Duur vanaf 2° aftoppingsgrens	122	189			Duur vanaf 2° aftoppingsgrens	101	90				
Geliberaliseerd	0	0			Geliberaliseerd	0	0				
Totaal Tablis Wonen	734	722			Totaal Tablis Wonen	756	755				
											8

Ontwikkeling			Resultaten			
<i>Indicatie ontwikkeling Sliedrecht</i>	<i>2016</i>	<i>2019</i>		31/12/'16	31/12/'17	
<i>Goedkoop tot kwaliteitskortingsgrens</i>	<i>401</i>	<i>401</i>	<i>Goedkoop tot kwaliteitskortingsgrens</i>	720	630	
<i>Betaalbaar tot 2^e aftoppingsgrens</i>	<i>2588</i>	<i>2367</i>	<i>Betaalbaar tot 2^e aftoppingsgrens</i>	2508	2476	
<i>Duur vanaf 2^e aftoppingsgrens</i>	<i>668</i>	<i>880</i>	<i>Duur vanaf 2^e aftoppingsgrens</i>	511	528	
<i>Geliberaliseerd</i>	<i>70</i>	<i>70</i>	<i>Geliberaliseerd</i>	63	63	
<i>Totaal Tablis Wonen</i>	<i>3727</i>	<i>3718</i>	<i>Totaal Tablis Wonen</i>	3802	3697	
Kernvoorraad(beleid)						8,0
<i>Sinds portefeuillestrategie 2016 is bepaald dat minimaal 75% van de voorraad huurwoningen beschikbaar moet zijn voor de primaire doelgroep</i>			Resultaten 2017: 15,7%+60,3%+8,8%= 84,8% 2016:17,6%+57,5%+10,1%= 85,2%			8
Aanpak huurachterstanden						6,0
<i>2017: Maximaal 1% van de jaarhuur als huurachterstand voor zittende huurders</i> <i>2016: Maximaal 1% van de jaarhuur als huurachterstand voor zittende huurders</i> <i>2015: Maximaal 1% van de jaarhuur als huurachterstand voor zittende huurders</i> <i>2014: De doelstelling 2014 voor huurachterstanden in % van de jaarhuur 2014 is 1,0%((zittende huurders 0,7%, vertrokken huurders 0,3%).</i>			Resultaten 2017: 1,00% zittend, 0,93% vertrokken (score 7) 2016: 0,98 zittend, 0,77% vertrokken (score 7) 2015: 1,58% totaal (score 5) 2014:1,04% zittend, vertrokken 0,56% (score 5)			6

Tabel 2 Opgave/vertaling in ambities en prestaties Huisvesting bijzondere doelgroepen

Opgaven en daarvan afgeleide ambities op het gebied van	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting
Eindcijfer Huisvesting bijzondere doelgroepen		7,0
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoeften		7,0
<i>Geen specifieke opgave</i>	2014-2017: • Tablis Wonen Tablis wonen verhuurt 202 seniorenwoningen met zorgindicatie • Periodiek overleg met Stichting Waardeburgh	7
Bewoners met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking		7,0
<i>Geen specifieke opgave</i>	2014-2017: Tablis Wonen verhuurt 91 zelfstandige en 95 onzelfstandige woningen aan drie instellingen tbv cliënten. De instellingen zijn: • Gemiva svg Groep • St. Yulius • Philadelphia Zorg (West) Zij hebben maandelijks overleg Tablis Wonen verhuurt 6 woningen en een ontmoetingsruimte aan een woongroep met 'jong autisten' (Tadaimah)	7
Overige personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan woning stellen		7,0
<i>Geen specifieke opgave</i>	2014-2017: Tablis Wonen verhuurt 27 MIVA woningen	7

Tabel 3 Opgave/vertaling in ambities en prestaties Kwaliteit woningen en woningbeheer

Opgaven en daarvan afgeleide ambities op het gebied van	Feitelijke resultaten	Oordeel/toelichting																																													
Eindcijfer Kwaliteit woningen en woningbeheer		7,2																																													
Prijskwaliteit verhouding		8,0																																													
Vanaf september 2016 streefhuurbeleid: Molenwaard 75% max. redelijk en Sliedrecht 80% Voor september 2016 alles 80% van max. redelijk	Resultaten 2017: 74,5% 2016: 71,7% 2015: 71,8% 2014: 71,5%	8																																													
Conditie en onderhoudstoestand		7,0																																													
Geen ambitie geformuleerd. Conditiemeting wordt in 2018 opgeleverd	Resultaten <table border="1"> <thead> <tr> <th>Klachtenonderhoud</th><th>Begroot</th><th>Uitgegeven</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td><td>979.000</td><td>881.000</td></tr> <tr> <td>2015</td><td>877.000</td><td>911.000</td></tr> <tr> <td>2016</td><td>884.000</td><td>698.000</td></tr> <tr> <td>2017</td><td>834.000</td><td>754.000</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Mutatie onderhoud</th><th>Begroot</th><th>Uitgegeven</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td><td>883.000</td><td>757.000</td></tr> <tr> <td>2015</td><td>809.000</td><td>765.000</td></tr> <tr> <td>2016</td><td>815.000</td><td>836.000</td></tr> <tr> <td>2017</td><td>848.000</td><td>615.000</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Planmatig onderhoud</th><th>Begroot</th><th>Uitgegeven</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td><td>5.877.000</td><td>5.100.000</td></tr> <tr> <td>2015</td><td>4.290.000</td><td>6.403.000</td></tr> <tr> <td>2016</td><td>3.997.000</td><td>5.216.000</td></tr> <tr> <td>2017</td><td>4.479.000</td><td>3.231.000</td></tr> </tbody> </table>	Klachtenonderhoud	Begroot	Uitgegeven	2014	979.000	881.000	2015	877.000	911.000	2016	884.000	698.000	2017	834.000	754.000	Mutatie onderhoud	Begroot	Uitgegeven	2014	883.000	757.000	2015	809.000	765.000	2016	815.000	836.000	2017	848.000	615.000	Planmatig onderhoud	Begroot	Uitgegeven	2014	5.877.000	5.100.000	2015	4.290.000	6.403.000	2016	3.997.000	5.216.000	2017	4.479.000	3.231.000	7
Klachtenonderhoud	Begroot	Uitgegeven																																													
2014	979.000	881.000																																													
2015	877.000	911.000																																													
2016	884.000	698.000																																													
2017	834.000	754.000																																													
Mutatie onderhoud	Begroot	Uitgegeven																																													
2014	883.000	757.000																																													
2015	809.000	765.000																																													
2016	815.000	836.000																																													
2017	848.000	615.000																																													
Planmatig onderhoud	Begroot	Uitgegeven																																													
2014	5.877.000	5.100.000																																													
2015	4.290.000	6.403.000																																													
2016	3.997.000	5.216.000																																													
2017	4.479.000	3.231.000																																													
Differentiatie naar woningsoort en uitrustingsniveau		-																																													
Geen ambitie geformuleerd		-																																													
Kwaliteit dienstverlening		7,0																																													
Eindcijfer KWH 2017: >7,4 2016: > 7,4 2015: 7,8	Resultaten 2017: 7,7 2016: 7,7 2015: 7,8	7																																													

2014: 7,8	2014: 7,9	
Voldoen aan energienormen/beleid inzake energie labels		7,0
<i>2017: Einddoel 2019 is gemiddelde E.I. van 1,6 voor de woningen die niet gesloopt worden</i> <i>2016:Einddoel 2019 is gemiddelde E.I. van 1,6 voor de woningen die niet gesloopt worden.</i> <i>2015: Sectorafpraak 2021 en voor Sliedrecht in 2025 alleen A/B/C labels</i> <i>2014:Sectorafpraak 2021 en voor Sliedrecht in 2025 alleen A/B/C labels</i>	Resultaten 2017: E.I. gem. 1,63 2016:E.I. gem. <1,7 2015: prognose eind 2016 gem. E.I. 1,6 2014:E.I. (oud) 1,6	7
Beleid en uitvoering duurzaamheid		7,0
<i>Partijen spreken de intentie uit om te komen tot een regionaal warmtenet (samenwerkingsovereenkomst warmtelevering Drechtsteden maart 2012)</i>	Resultaten 2017: samenwerkingsovereenkomst warmtelevering Sliedrecht (Staatsliedenbuurt)	7

Tabel 4 Opgave/vertaling in ambities en prestaties (Des)investeringen in vastgoed

Opgaven en daarvan afgeleide ambities op het gebied van	Feitelijke resultaten	Oordeel/Toelichting
Eindcijfer (Des)investeren in vastgoed		6,3
Nieuwbouw		5,0
2017: • 40 woningen Staatsliedenbuurt Sliedrecht 2016: • 20 app. Baanhoek-West (sociale huur) Sliedrecht • 8 app. Molenaarsgraaf 2015: • 19 app en 18 ew (sociale huur) Havenkwartier Sliedrecht 2014: • 29 app + 3 ew Havenkwartier (sociale huur) Sliedrecht • 30 app Karekietstraat Sliedrecht (geliberaliseerd en sociale huur) • 22 app (geliberaliseerd) Bonkelaarplein Sliedrecht	2017: • Oplevering Staatsliedenbuurt wordt 2018 (vertraging door wijziging plannen: minder en later sloop) 2016: • oplevering 1 woning verbouwing zorgruimte Elzenhofflat Sliedrecht; opgave Baanshoek vertraagd • Oplevering Molenaarsgraaf wordt 2018 2015: • oplevering 8 woningen Bonkelaarplein, • 30 woningen Havenkwartier 2014: • oplevering 31 app Havenkwartier, • 30 woningen Karekietstraat • 12 woningen Bonkelaarplein	5
Sloop, samenvoeging		6,0
2017: • 54 woningen Staatsliedenbuurt, BW plein en Genestetstraat Sliedrecht 2016: • 92 woningen Staatsliedenbuurt 2014: • Sloop volgens PALT 2010-2015 is 351 woningen	2017: • 102 woningen Staatsliedenbuurt 2016: • 6 Bebo's Rembrandtlaan 2014: • 47 woningen Havenkwartier Sliedrecht, 19 woningen Oranjelaan/Emmastraat Oud Alblas Vertraging bij projecten Havenkwartier, BW plein en Staatsliedenbuurt zorgen voor andere realisatie. Staatsliedenbuurt tevens wijziging programma (minder sloop)	6
Verbetering bestaand woningbezit: (renovatie/groot onderhoud)		7,0
2017: Renovatie J. Catsstraat Sliedrecht 2016: Renovatie 10 woningen Emmastraat Sliedrecht 2014: Grootonderhoud/energie aanpak Hofjeswijk	2017: plan is vertraagd ivm discussie ontwikkelaar BW plein 2016: renovatie 10 woningen Emmastraat Sliedrecht Afronding verbetering constructie 5-hoogflats Vogelbuurt Sliedrecht Afronding groot onderhoud/energieaanpak Karekietstraat/Vinkenstraat Sliedrecht 2014: Afronding onderhouds/energieaanpak Hofjeswijk Sliedrecht	7

Maatschappelijk vastgoed		-
<i>Geen ambitie geformuleerd</i>		
Verkoop		7,0
2017: 2016: 15 woningen: 2015: max 75 in periode 2015-2019 2014:	2017: 7 2016: 15 2015: 18 2014: 33	7

Tabel 5 Opgave/vertaling in ambities en prestaties Kwaliteit van wijken en buurten

Opgaven en daarvan afgeleide ambities op het gebied van	Feitelijke resultaten	Oordeel/Toelichting
Eindcijfer Kwaliteit van wijken en buurten		7,0
Leefbaarheid		7,0
2014 – 2017: • Vroegtijdig signaleren problemen, waardoor ze voorkomen kunnen worden en niet te hoeven worden opgelost. • Goede sociale veiligheid is het uitgangspunt, niet iedere wijk/ buurt vraagt om hetzelfde niveau van sociaal beheer: focus op prioriteitsgebieden	Maatregelen die Tablis Wonen uitvoert in het kader van bijdrage aan leefbaarheid: • Wijkscouwen • Bijwonen wijkbijeenkomsten • Screening nieuwe huurders • Cameratoezicht • Zorgvuldig toewijzingsbeleid van bijzondere doelgroepen • Ondersteuning initiatieven van bewoners • Team van woonconsulenten • Inzet van 3 huismeesters en team woonconsulenten voor schone, hele en veilige leefomgevingen kennismaking nieuwe bewoners appartement gebouwen • Inzet Wensfonds	7
Tweejaarlijkse monitoring score leefbaarheid uit de leefbaarometer	Bleskensgraaf centrum is de leefbaarheid licht verbeterd. Overige wijken geen wijziging. (bron leefbaarometer december 2015)	7
Wijk- en buurtbeheer		7,0
2017: Gezamenlijke uitvoering plan van aanpak Vogelbuurt-Noord 2016: Gezamenlijke uitvoering plan van aanpak Vogelbuurt-Noord 2014: leefbare wijken en het schoon, heel en veilig houden of maken van de woonomgeving	2017: • Vogelbuurt-Noord, hier vindt 'intensieve aanpak overlast' plaats vanuit de gemeente, politie en welzijnswerk Een ander aandachtsgebied betreft de Staatsliedenbuurt waar momenteel in fases grootschalige herstructurering plaatsheeft. • In het algemeen hebben we zorg en aandacht voor de verbetering van de leefbaarheid in de portiekflats. 2016: • Door participanten wordt ervaren dat 'we' op de goede weg zijn en dat doelstellingen als "schoon, heel en veilig" stapje voor stapje dichterbij komen. 2015: • Camerasysteem 10-hoogbouwflats vervangen en Nachtegaalflat vervangen • Inzet totaal leegstandsbeheer Staatsliedenbuurt i.v.m. herstructureringen	7
Aanpak overlast		7,0
2014-2017: • Bemiddeling bij overlast, inclusief juridische procedures: - Convenant gezamenlijke aanpak woonoverlast - Convenant gezamenlijke aanpak van hennepkwekerijen	2017: actieve behandeling van 194 zaken 2016: actieve behandeling van 186 zaken 2015: 2014: actieve behandeling van 192 zaken	7

- Samenwerkingsafspraken Preventie Huisuitzettingen Drechtsteden 2015-2017 - Dienstverleningsovereenkomst corporaties Drechtsteden, Dienst Gezondheid & Jeugd Zuid-Holland Zuid en de gemeenten in de Drechtsteden • Afsluiten van Laatste Kans Contracten en Contracten onder Voorwaarde, inclusief de periodieke huisbezoeken.		
	Uitzettingen: 2017: 10 ontruiming • 9 op basis van huurachterstand • 1 uitzetting vanwege hennep (door Burgemeester woning voor 3 maanden gesloten) 2016: 11 ontruiming • Waarvan 10 op huurachterstand (bij 1 speelde ook vervuiling) • 1 vanwege hennep (zelf opgezegd) • 1 overlast (tijdens procedure schikking; telt niet mee) 2015: 28 ontruiming • Waarvan 18 op huurachterstand (bij 1 adres speelde ook huiselijk geweld, bij 1 drankoverlast, bij 2 overlast en 1 huurder had laatste kans contract) • 10 vanwege hennep (waarvan 7 zelf opgezegd). • 1 overlast (tijdens procedure nog zelf opgezegd; telt niet mee) 2014: 11 ontruiming • Waarvan 9 op huurachterstand (bij 2 van de 9 speelden ook overlast en huiselijk geweld) • 2 vanwege hennep (zelf opgezegd)	7

Bijlage 7 Visitatieaanpak en beschrijving van de experimentaanpak

1. Achtergrond maatschappelijk visiteren

De corporatiesector is onderwerp van maatschappelijke discussie. Er is behoefte aan transparantie over het maatschappelijk presteren. Er is behoefte aan inzicht in de effectiviteit en efficiency waarmee corporaties hun vermogen inzetten voor (lokale) maatschappelijke vraagstukken en problemen.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft het doel van een maatschappelijke visitatie bij woningcorporaties in het visitatiestelsel omschreven als:

Het visitatiesysteem is primair bedoeld om voor de 'maatschappij' zichtbaar te maken wat de corporatie heeft gepresteerd. Daarnaast is het voor de corporatie ook een spiegel die wordt voorgehouden en die kan bijdragen aan een leer- en verbetertraject.

Het visitatiestelsel heeft zich in de afgelopen jaren onder verantwoordelijkheid van de Auditraad en de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland ontwikkeld tot een volwaardige visitatiemethode. Pentascope is als onafhankelijke visitorator vanaf het begin betrokken en heeft bijgedragen aan de ontwikkeling van het stelsel. De maatschappelijke visitatie is in de Woningwet opgenomen als een verplicht instrument voor woningcorporaties. Maatschappelijke visitatie heeft een structurele plek gekregen in de sector.

2. Opdracht

Tablis Wonen heeft Pentascope de opdracht gegeven om een gestructureerde beoordeling uit te voeren ten aanzien van het maatschappelijk presteren van de corporatie conform het visitatiestelsel 5.0.

3. Opdrachtgever, opdrachtnemer, visitatiecommissie, taakverdeling en integriteitscode

Opdrachtgever en opdrachtnemer

De opdrachtgever voor de visitatie zijn de bestuurders en de Raad van Commissarissen. Het rapport wordt opgeleverd aan de bestuurder en de Raad van Commissarissen.

Pentascope is opdrachtnemer voor deze visitatie en verantwoordelijk voor het uitvoeren van de visitatie conform de opdracht en het kader zoals opgesteld door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Visitatiecommissie

De visitatiecommissie bestaat uit drie leden. Joos Jacobs, voorzitter visitatiecommissie, Ruud Pijpers, visitorator en Adriaan de Man, visitorator.

4. Visitatie aanpak en specifiek de aanpak van het experiment

Pentascope hanteert de volgende uitgangspunten bij een visitatie.

Normen voor de maatschappelijke prestatie

Verantwoording kan plaatsvinden ten opzichte van een objectieve norm, een meetlat. In het werkveld van een corporatie bestaat een aantal objectieve normen, met name op het financiële terrein. Er is ook sprake van een 'social construction of reality': de betrokken partijen hebben een beeld over elkaar en elkaars functioneren. Op basis van deze beelden ontstaat een norm; dit is een intersubjectieve norm die afhankelijk is van context en betrokken personen. De aanpak in deze visitatie zorgt ervoor dat de betrokken partijen met elkaar in gesprek komen. De visie van de partijen op dezelfde onderwerpen zal verschillend zijn. Door in gesprek te zijn, ontstaat er een oordeel vanuit de groep en de context van de corporatie.

Dialogen

In een open dialoog over de oordelen en de maat hebben de deelnemende partijen invloed op diezelfde maat. Tijdens het proces ontwikkelen de partijen samen de normstelling. De normstelling zal in veel gevallen gebaseerd zijn op wederzijdse verwachtingen. Daarmee stopt de visitatiecommissie het oordeel er niet in, maar haalt het eruit.

Lerende organisatie

De visitatie is tevens gericht op het verhogen van het vermogen van een corporatie om op het eigen handelen te reflecteren en daarvan te leren. Visitatie is een krachtig middel om bevindingen open te leggen. De aanpak voor de visitatie ondersteunt het leerproces: alle oordeelsvorming wordt tijdens de totstandkoming gedeeld. Bovendien wordt de corporatie gevraagd een zelfbeeld op te stellen over haar opgaven, ambities en prestaties en daar een oordeel over te geven. Dit ondersteunt in onze visie en analoog aan de methode voor 360° feedback het draagvlak binnen de organisatie voor de resultaten van de visitatie.

Aanpak en het experiment

Tablis Wonen heeft samen met Pentascope meegedaan aan het experiment in het kader van de vernieuwing van het maatschappelijke gesprek.

De belangrijkste doelen en opbrengsten die Tablis Wonen in het experiment nastreeft zijn:

- een open en diepgaand gesprek met belanghebbenden waarbij alle partijen (ook de corporatie) samen aan tafel zitten en de verschillende oordelen (van belanghouders, visitatiecommissie en corporatie zelf) met elkaar bespreken;
- minder kosten, minder werk (aansluiten bij gegevens en oordelen die er al zijn);
- we denken ook dat het experiment schaalbaar is voor andere corporaties.

In het kader van het experiment is op de volgende perspectieven op de hieronder beschreven manier een andere invulling gegeven.

Het perspectief "**presteren volgens belanghebbenden**" bevat de oordelen van de belanghebbenden over de prestaties en de relatie met de corporatie. In het experiment sluiten we zoveel mogelijk aan bij gegevens/oordelen/evaluaties die er al zijn en gaan daarop door.

Het gesprek gaat over de vraag "Wat vinden de belanghebbenden hoe de corporatie het doet en wat vinden ze dat ze moet doen?".

De prestatievelden die we hebben besproken met de belanghebbenden zijn bepaald door een telefonisch voorgesprek met de huurdersorganisatie en de wethouders en beleidsmedewerkers van de gemeenten Sliedrecht en Molenwaard.

We vroegen aan hun welke onderwerpen zij bepalend vinden voor een goede beoordeling van de prestaties van de corporatie. Dat hebben we waarderingsvelden genoemd. De waarderingsvelden die zijn genoemd en die zijn besproken en beschreven in hoofdstuk 3 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid.
- Huisvesten doelgroepen.
- Duurzaamheid kwaliteit woningen en beheer.

Dit waren de inhoudelijke onderwerpen die uit de telefonische interviews naar voren kwamen. Daarnaast hebben we vanuit het visitatiestelsel toegevoegd de onderwerpen:

- Tevredenheid over de relatie en communicatie.
- Tevredenheid over de invloed op het beleid

Over deze onderwerpen hebben we een groepsdialoog met 11 medewerkers gevoerd waarin zij hun oordeel over de eigen prestaties op deze onderwerpen hebben gegeven.

Ongeveer een week daarna hebben we een dialoog met de belanghouders gevoerd. Hierbij waren ook de gemeenten en de huurdersorganisatie aanwezig. In het eerste deel van de dialoog hebben we de belanghebbenden gevraagd naar cijfers voor huidige en gewenste prestaties. We gebruiken met name het verschil tussen beide cijfers als een maat voor de tevredenheid omdat een cijfer op zich niet zoveel daarover zegt. We hebben ook gevraagd om aan te geven hoe belangrijk dit onderwerp voor hun is (ranking). In het tweede deel van de dialoogsessie hebben we de scores van belanghebbenden, van de visitatiecommissie

en van Tablis Wonen zelf (zoals deze in de organisatiedialoog zijn geformuleerd) naast elkaar gelegd. Na een korte toelichting en twee tips en twee tops zijn we over de (verschillen in) oordelen met elkaar in gesprek gegaan.

Op basis van het telefonisch overleg vooraf en de dialoog hebben we expliciet gevraagd of de huurders en de gemeenten in de dialoog voldoende ruimte hebben gehad om hun mening te kunnen geven en vrijuit te kunnen praten. Met de wethouder van de gemeente Sliedrecht heeft naar aanleiding daarvan een apart telefonisch onderhoud plaatsgevonden.

De belangrijkste wijziging in het experiment ten opzichte van een reguliere visitatie zit in de procesgang én verdieping van het maatschappelijk gesprek. Wij bespreken dit verderop.

Bij het perspectief “**presteren naar vermogen**” volgen we de mogelijkheden die het experiment biedt: “Binnen het experiment kan, indien gewenst, bovendien worden geëxperimenteerd met het voorkomen van doublures met het (beoordelings)werk van andere instrumenten/instanties...”.

In dit experiment maken we de volgende keuzes op de genoemde gebieden:

- financiële continuïteit: afzien van een eigenstandige visitatiebeoordeling indien de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen. Waarbij we het werk van de externe toezichthouder niet overdoen;
- doelmatigheid: conform benchmark en geen oordeel van de commissie en de uitkomst betrekken bij beoordeling van vermogensinzet;
- vermogensinzet in relatie tot maatschappelijke prestaties: beoordelen door de visitatiecommissie.

Voor de beoordeling van de visie op vermogensinzet hebben we de indicatieve investeringsruimte en andere documenten als startpunt voor het gesprek gebruikt.

Het perspectief “**governance**” gaat over de besturing van, het toezicht op en de externe legitimatie van de corporatie. Bij besturing zullen we speciale aandacht besteden aan de monitoring van de prestatieafspraken. Het gaat dus meer over de PDCA-cyclus die met externe partijen wordt gedaan dan over de interne sturing van de corporatie. Uiteraard is deze verbonden met de interne sturing en leggen we deze relatie.

Daarnaast gebruiken we vooral de oordelen van de Aw, de accountant en WSW (business risks uit het risicobeoordelingsmodel van het WSW). De externe legitimatie checken we bij de belanghouders en we toetsen de samenwerking in het netwerk waarin de corporatie functioneert.

Omdat Tablis Wonen een Governance Inspectie van Aw heeft ondergaan gebruikt de commissie de rapporten als input voor het gesprek met de raad van commissarissen en de bestuurder over Governance. Door het niet over te doen, maar te bevragen op de uitkomsten van Aw kan een diepgaander gesprek over Governance plaatsvinden en doet de visitatiecommissie het werk niet over. De commissie heeft op basis van dit gesprek een oordeel over de methodiepunten gegeven.

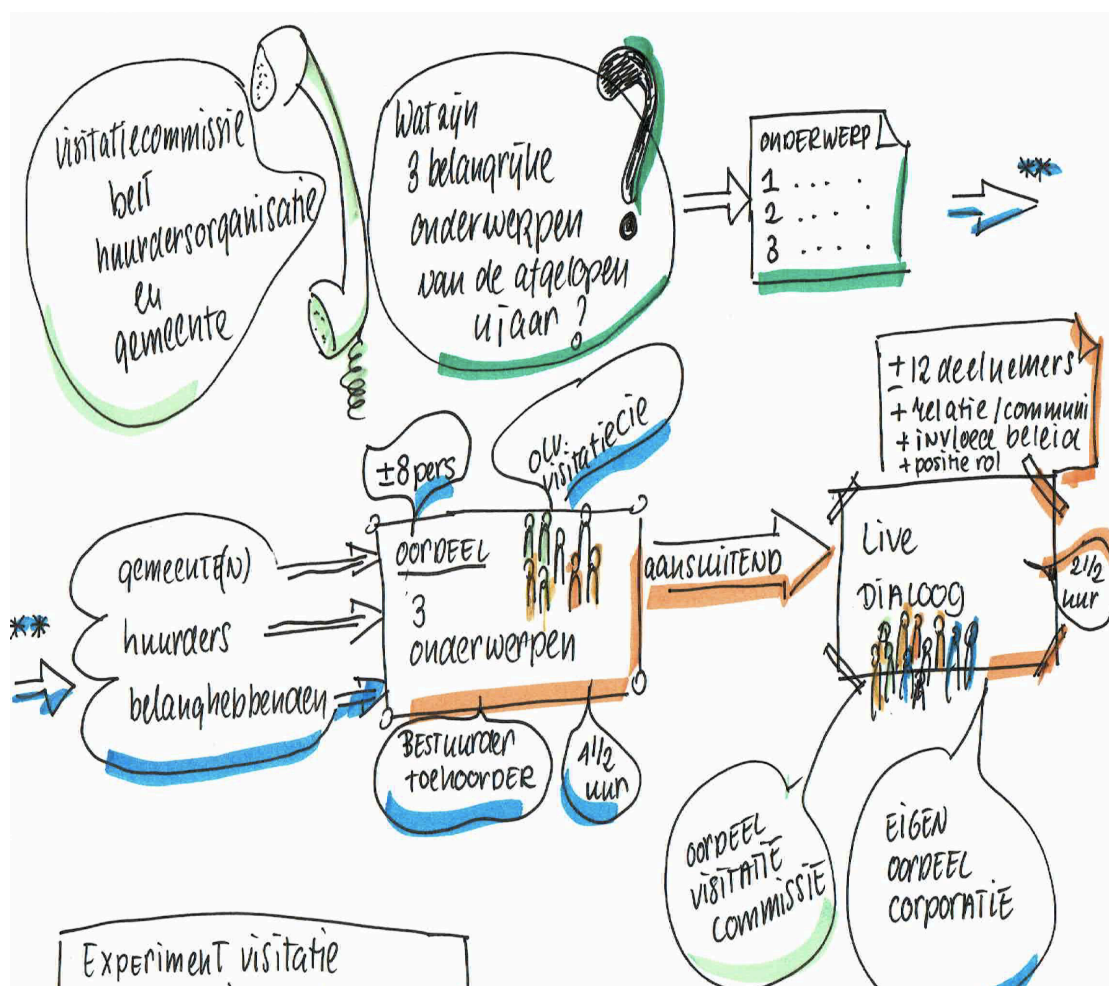
Gefaseerd ziet de aanpak er als volgt uit:

Verkenningfase

- Op basis van brononderzoek, beschikbare informatie en door Tablis Wonen aangereikte documenten is een eerste verkenning gemaakt van de corporatie.
- Tevens zijn de prestatievelden en kwesties in de context benoemd in samenspraak met de bestuurder.
- Op basis van het brononderzoek heeft Pentascopes een vragenlijst opgesteld en uitgezet voor de interne analyse, de opbouw van het zelfbeeld en de factsheets.

Onderzoeksfase

- Tablis Wonen heeft een positon paper opgesteld en aan de hand van de vragenlijst een zelfbeeld ingevuld. Dit is een reflectie op het eigen handelen die leidt tot het zelfbeeld dat verder in de externe dialoog wordt getoetst.
- Op basis van de position paper en ingevulde vragenlijst zijn validatiegesprekken gevoerd met de bestuurder, drie leden van de Raad van Commissarissen, de controller, de manager vastgoed, de manager financiën en beleid, en een gesprek met de medewerkster en teamleider adm. verhuur en een onderhoudsopzichter.
- Daarnaast hebben we met de bestuurder een rondwandeling langs een deel van het bezit gemaakt.
- De dialoogsessie met externe belanghouders is volgens de hieronder getekende stappen opgebouwd



Eindbevindingenfase

- De visitatiecommissie heeft de oordelen naast elkaar gelegd en conclusies geformuleerd.
- De bestuurders en de projectleider van de visitatie hebben gereageerd op feitelijke onjuistheden in de rapportage.
- De rapportage is ter beoordeling voorgelegd aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.
- Tot slot is het rapport aangeboden aan de bestuurder en de Raad van Commissarissen.

5. Opbouw van het oordeel

Het oordeel over het maatschappelijk presteren van Tablis Wonen gaat over de volgende gebieden, in het visitatiestelsel ook wel de perspectieven genoemd. Op elk van deze perspectieven zijn door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland beoordelingscriteria vastgesteld.

<i>Opgaven en ambities</i>	De feitelijke maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven in het werkgebied (zoals vastgelegd in prestatieafspraken of beleidsdocumenten van de (lokale, regionale of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisaties, politie, samenwerkingsverbanden enzovoorts).
	De ambities die de corporatie heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties van de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven.
<i>Belanghebbenden</i>	De belanghebbenden geven hun oordeel in de vorm van een rapportcijfer voor de mate waarin zij tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van de corporatie, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de mate van invloed op het beleid. In het kader van het experiment is dit bevraagd op de bovengenoemde waarderingsvelden.
<i>Vermogen</i>	De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, deze inzet op basis van een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.
<i>Governance</i>	De kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie zijn van dien aard dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Het oordeel is gebaseerd op het visitatiekader 5.0.

In overleg met de corporatie heeft de visitatiecommissie de prestatievelden van het visitatiekader, die mede zijn gebaseerd op de taakvelden vanuit het BBSH, getoetst op passendheid bij het werkgebied. Dit heeft geleid tot de volgende vijf standaard prestatievelden waarop de visitatiecommissie in het hoofdstuk presteren naar opgaven en ambities haar oordeel heeft geformuleerd.

Huisvesting primaire doelgroep	- Woningtoewijzing en doorstroming: beschikbaarheid woningen, passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid voor doelgroepen, wachtlijst/slaagkans, leegstand, maatregelen voor specifieke doelgroepen zoals starters, statushouders of jongeren. - Betaalbaarheid: huurprijsbeleid, kernvoorraad(beleid), overige woonlasten, aanpak huurachterstanden.
Huisvesting bijzondere doelgroepen	- Prestaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn (combinatie huisvesting – dienstverlening) ten behoeve van onder andere de volgende doelgroepen: - o ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

- bewoners met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking
- overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

Kwaliteit woningen en woningbeheer

- Woningkwaliteit: prijs-kwaliteitverhouding, conditie en onderhoudstoestand, differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau.
- Kwaliteit dienstverlening.
- Energie en duurzaamheid: voldoen aan energienormen/beleid inzake energie labels, beleid en uitvoering duurzaamheidsmaatregelen.

(Des)investeringen in vastgoed

- Nieuwbouw
- Sloop, samenvoeging
- Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)
- Maatschappelijk vastgoed
- Verkoop

Kwaliteit van wijken en buurten

- Leefbaarheid
- Wijk- en buurt beheer
- Aanpak overlast

Het oordeel van de visitatiecommissie in hoofdstuk 3 is opgebouwd in een aantal stappen:

- Tablis Wonen heeft een zelfbeeld geformuleerd;
- door middel van de interne analyse (bestuderen van aangeleverde documenten en het houden van interviews) is dit zelfbeeld geverifieerd;
- de visitatiecommissie heeft de gegevens van de interne analyse, het oordeel van de belanghebbenden en het zelfbeeld van Tablis Wonen naast elkaar gelegd, heeft de consistentie onderzocht en is tot een gewogen eindoordeel gekomen.

Bijlage 8 Wijze van beoordeling

De scorekaart

Het eindoordeel wordt cijfermatig weergegeven in de scorekaart in hoofdstuk 2. In de hoofdstukken 3 tot en met 6 in deel II worden de scores nader onderbouwd.

Het oordeel is opgebouwd van detail naar algemeen. Eerst zijn de oordelen op de prestatievelen geformuleerd, daarna zijn de oordelen samengevat tot de vier perspectieven.

De cijfers voor de oordelen visitatiecommissie, belanghebbenden en zelfbeeld

De belanghebbenden en Tablis Wonen hebben in de vragenlijst, de dialogen en de gesprekken oordelen gegeven op basis van schoolcijfers (de eerste twee kolommen van onderstaande tabel). De oordelen van de visitatiecommissie zijn ook in schoolcijfers en waar mogelijk gebaseerd op de kwantitatieve prestaties (volgens de kolommen 3 en 4). De indeling is als volgt.

Rapportcijfer	Toelichting	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend	Prestatie overtreft norm aanzienlijk	Meer dan 35%
9	Zeer goed	Prestatie overtreft norm behoorlijk	+20% tot +35%
8	Goed	Prestatie overtreft norm	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende	Prestatie gelijk aan norm	-5% tot +5%
6	Voldoende	Prestatie wat lager dan norm	-5% tot -15%
5	Onvoldoende	Prestatie significant lager dan norm	-15% tot -30
4	Ruim onvoldoende	Prestatie aanzienlijk lager dan norm	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende	Prestatie zeer aanzienlijk lager dan norm	-45% tot -60%
2	Slecht	Vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
1	Zeer slecht	Geen prestatie geleverd	Meer dan -75%

Toelichting beoordeling naar 'huidig' en 'gewenst'

Daarnaast is steeds aan zowel interne als externe gesprekspartners gevraagd om de prestaties te beoordelen naar 'huidig' en 'gewenst'. Hierbij gaat het om de beoordeling van de geleverde prestaties (huidig) en de wensen ten aanzien van het onderwerp achteraf bezien over de beoordeelde periode (gewenst). Met dat laatste wordt tevens de norm aangegeven. Het is vooral van belang om het verschil tussen huidig en gewenst te beschouwen; bij een groot verschil is de beoordelaar meer (on)tevreden dan bij een klein verschil. De scores zijn dus altijd relatief ten opzichte van elkaar. Dit heeft geen invloed op de beoordeling van de prestaties op opgaven en ambities door de visitatiecommissie en ook niet op de beoordeling van de prestaties door de belanghebbenden. Het cijfer voor gewenst geeft kleur aan de cijfers zoals die door de corporatie en de belanghebbenden zijn gegeven voor de huidige situatie en neutraliseert enigszins het feit dat elke beoordelaar een eigen voorkeur heeft voor bepaalde cijfers. In de gesprekken en dialogen gebruiken we eventuele verschillen tussen de cijfers voor huidig en gewenst om door te vragen naar wat de corporatie in de ogen van de gesprekspartners te veel of te weinig heeft gedaan.