

- > Steunpunt Lijsterhof kan uitgroeien tot consultatiebureau voor ouderen
- > Recept tegen alleen zijn
- > Verkort jaarverslag 2005
- > Nieuwbouw en opwaardering
- > Aanspreekpunt voor flatbewoners

Tablis maakt werk van wonen met zorg



De Elzenhof heet sinds 12 mei de Hofstee. Een prijsvraag onder de bewoners, uitgeschreven door zorgorganisatie Waardeburgh, leverde de nieuwe naam op. Koos Onkruijt verzon hem en hij mocht zelf het naambordje op het complex aan de Elzenhof onthullen. Waarom een andere naam? Waardeburgh zocht een naam voor de nieuwe aanbouw, waarin Tablis naast een ruime recreatiezaal ook een zorgsteunpunt en drie kamers voor tijdelijke opvang heeft gerealiseerd. Die naam kwam er, dankzij Koos Onkruijt, waarop het besluit viel om het hele complex de Hofstee te noemen. Dat geeft meer duidelijkheid.

De Elzenhof heeft dus een nieuwe naam. Maar daar is het niet bij gebleven. Tablis heeft fors geïnvesteerd in het complex: in de aanbouw, maar ook in bijvoorbeeld het installeren van automatische deuren, het verhogen van de galerijen en het aanbrengen van een nieuwe verlaag. De Hofstee is een mooi complex, dat klaar is voor de toekomst. Een toekomst waarin wonen met zorg steeds belangrijker wordt: zelfstandig wonen, zorg aan huis door stichting Waardeburgh als het nodig is. Tablis Wonen heeft een samenwerkingsovereenkomst met Waardeburgh.

Volgens Tablis Wonen is dat hét antwoord op de vergrijzing. Daarom maken we ook werk van wonen met zorg in andere complexen dan de Hofstee. In de Tuinfluiterstraat bijvoorbeeld, waar ook al een zorgsteunpunt van Waardeburgh is. Hetzelfde doen we in het nieuwbouwcomplex Rondeel. Voor klanten van Rivas is er sinds eind augustus een steunpunt in de Lijsterhof. Maar ook buiten Sliedrecht zijn we actief op dit gebied: het nieuwe Graafzicht in Bleskensgraaf en plannen voor sloop en nieuwbouw van een aantal seniorenwoningen in Oud Alblas.

Wonen met zorg is een taakveld waar een corporatie zich mee bezig moet houden. Maar voor Tablis Wonen is het meer dan een verplichting. Wij zien voor onszelf een belangrijke rol op dit gebied. Onze klant is namelijk ook onze toekomstige klant en die willen we blijvend goede woonruimte bieden. Zo nodig mét voldoende zorg.

Om dat laatste tot stand te brengen, werken we samen met goede partners. Niet alleen op het gebied van de ouderenzorg, trouwens, maar ook op gebieden als de zorg voor verstandelijk gehandicapten (Gemiva) en de geestelijke gezondheidszorg (De Grote Rivieren).

Hans Bleijerveld
Directeur-bestuurder Tablis Wonen

Rivas Zorggroep brengt zorg dichtbij

Steunpunt Lijsterhof kan uitgroeien tot consultatiebureau voor ouderen



Wil de Zwarte (links) en wijkverpleegkundige Ria van Splunder (rechts) bij het nieuwe steunpunt.

Mensen in de Lijsterhof en de wijk rond dit flatgebouw hebben er een voorziening bij. Recent heeft Rivas Zorggroep een steunpunt geopend. "Een laagdrempelig en toegankelijk punt voor iedereen in de buurt met vragen over zorg", zegt Wil de Zwarte, teamleidster Zorg Thuis van Rivas.

Rivas Zorggroep is werkzaam in de Alblasserwaard, Vijfheerenlanden, de gemeente Lingewaal en het Land van Heusden en Altena. Dat grote werkgebied is opgedeeld in tien overzichtelijke zorgregio's. Dit om zo dicht mogelijk bij de cliënt te staan. De zorg die Rivas levert is zonder meer veelomvattend. Denk aan medische zorg, verpleging, persoonlijke verzorging, huishoudelijke zorg, jeugdgezondheidszorg en maatschappelijk werk. Een aanbod dat cliënten kunnen afnemen op drie locaties: thuis, in een zorgcentrum of in het ziekenhuis te Gorinchem. Maar mensen kunnen bij Rivas ook terecht voor bijvoorbeeld gemaksdiensten aan huis, hulpmiddelen, maaltijdservice, dieetadvies of ondersteuning bij de opvoeding. "Van prenatale zorg tot terminale zorg", vat regiomanager Sliedrecht Joep Koch samen. "Van belang daarbij is dat we dicht bij de klant komen en dat ons aanbod samenhangend is. Niet voor niets spreken we over ketenzorg; komt iemand uit het ziekenhuis na een heupoperatie, dan kan hij een beroep doen op onze thuiszorg."

Integrale teams

Een van de zorgregio's van Rivas is Sliedrecht. Sliedrecht zelf is weer ingedeeld in vier geografische delen met ieder een eigen team. Het gaat om integrale teams, die persoonlijke verzorging, huishoudelijke zorg en verpleeg-

zorg bieden. "Voor de cliënt betekent het integrale, dat ze minder zorgverleners aan de deur krijgen en zoveel mogelijk door één medewerker geholpen worden", aldus Wil de Zwarte. "Nederland vergrijsst. Een woningcorporatie als Tablis Wonen merkt dat aan haar huurders en zorgorganisaties als Waardeburgh en Rivas merken dat aan hun cliënten. Samen kun je de benodigde zorg zo dicht mogelijk bij de mensen thuis krijgen. Ons steunpunt in de Lijsterhof is daar een prachtig voorbeeld van", vertelt regiomanager Koch over het recente initiatief. "Een voorbeeld dat goed aansluit bij het beleid om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Zo'n beleid stelt eisen aan de woonomgeving. Die moet optimale zorg thuis mogelijk maken. Met Tablis Wonen hebben we op dat gebied prima contacten." De appartementen in de Lijsterhof worden geruime tijd alleen aangeboden aan woningzoekenden van 55 jaar en ouder. Inmiddels wonen er veel 55-plussers. Net als in het naastgelegen Merelnest en de hele omgeving rond de Rembrandtlaan.

Geen minizekenhuisje

Rivas wil in Sliedrecht diverse steunpunten realiseren, waaronder een paar grotere. In de Joost van de Vondelflat is ook al een steunpunt en dit gaat op termijn

Steunpunt Lijsterhof kan uitgroeien tot consultatiebureau voor ouderen

ook uitgebreid worden. "Wat we doen is twee keer per week spreekuur houden en adviezen geven of doorverwijzen. Ook kan men er terecht voor enkele controles, van het gewicht of de bloedsuiker bijvoorbeeld. Dit zal op termijn uitgroeien tot een consultatiebureau voor ouderen. Iets nieuws? Er zijn er vijf in Nederland, waaronder één van Rivas in Gorinchem, dat goed loopt", vervolgt Koch "Het is daarbij nadrukkelijk niet de bedoeling dat we minizekenhuisje spelen in die steunpunten of de huisartsen in de wielen gaan rijden met vragen op problemen die in de huisartsenpraktijk

horen. Binnenkort zullen we nadere informatie geven over het consultatiebureau voor ouderen."

Teamleidster Wil de Zwarte vertelt dat de spreekuren in het steunpunt in de Lijsterhof een uur duren: op dinsdag en donderdag, van 15.00 tot 16.00 uur. "De ene keer ben ik er, de andere keer een wijkverpleegkundige. Cliënten kunnen binnenlopen met allerlei vragen en mensen die nog geen cliënt zijn, kunnen er terecht om te weten te komen wat er komt kijken bij het regelen van zorg. Voorheen benaderde men ons telefonisch, maar in het steunpunt in de Lijsterhof is het natuurlijk veel persoonlijker."



Actualiteiten

'Tuinonderhoudactie' leidt tot verbetering

Twee jaar geleden startte Tablis Wonen een 'tuinonderhoudactie' in de Staatsliedenbuurt. "We kregen regelmatig klachten uit de buurt over verwaarloosde tuinen", vertelt woonconsulente Nicolette van Noordennen. "Tuinen met veel onkruid, ongesnoeide heggen en afval. Dat is niet goed voor het aanzicht van de wijk. Medebewoners ergeren zich eraan en wij zien ook het liefst nette en leefbare buurten." Daarom schrijft Tablis Wonen alle bewoners van de Staatsliedenbuurt al aan voordat de lente begint. De brief bevat een aansporing om de tuin bij te houden en een aankondiging dat er controles volgen. "Heeft de brief geen effect", vervolgt Nicolette van Noordennen, "dan sturen we de betreffende huurder een waarschuwing. Na de tweede waarschuwingsbrief schakelen we een tuinman in, die op kosten van de huurder aan de slag gaat. Meestal komt het echter niet zover. We merken dat de brieven effect hebben. Je ziet een verbetering, al zou het nog beter kunnen. Overigens geeft Tablis Wonen zelf het goede voorbeeld door de brandgangen bij te houden."

Open tafel in Tuinfluiterstraat

Recept tegen *alleen zijn*



Lien Boom (links) en Corry de Raad, vrijwilligers van zorgstichting Waardeburgh, scheppen de borden vol.

"Heeft het gesmaakt, heren?" Corry de Raad en Lien Boom halen de borden op. Lege borden, want de maaltijd was weer uitstekend, vinden de heren aan tafel. Het begon met uiensoep. Daarna vulden Corry en Lien de borden naar keuze met stampot zuurkool, snijbonen met gehaktballen of wortelen met gestoofde vis. En tot slot kwam er ook nog vla of yoghurt op tafel.

Elke dag serveren vrijwilligers van zorgstichting Waardeburgh maaltijden in de recreatiezaal van het seniorencomplex Tuinfluiterstraat. "Zeven dagen per week kan men hier terecht. Het gaat om bewoners van dit complex en van de aanleunwoningen van de Ibis en de Kievit", vertellen Corry de Raad en Lien Boom. "Ze kopen een knipkaart van m71,25 en daar krijgen ze vijftien maaltijden voor plus één gratis maaltijd."

Dezelfde gezichten

Gemiddeld trekt de open tafel in de Tuinfluiterstraat per dag twaalf tot vijftien personen. "Op zondag is het vaak wat rustiger en op andere dagen kan het weer wat drukker zijn. We zien meestal dezelfde gezichten."

De maaltijden worden met een bestelbus van Waardeburgh gebracht. Ze zitten in een metalen keuken op wielletjes, waarin het eten op de juiste temperatuur kan worden gehouden. Corry en Lien lopen rond, vragen wat de gasten willen eten, scheppen de borden vol en serveren aan tafel. "Heerlijk werk", vindt Lien Boom, al jaren vrijwillig gastvrouw van Waardeburgh. "Ik hou van het contact met ouderen." Corry de Raad: "Je bent lekker bezig en je zorgt voor mensen. Ik luister graag naar wat ze te vertellen hebben." Volgens Lien Boom is de open tafel in de eerste plaats een sociale plek. "Hier komen vooral mensen die alleen zijn. Hier aan tafel

hebben ze contact en zijn ze er even uit." Corry de Raad, al zeven jaar vrijwilliger en vóór die tijd vaste medewerkster van Waardeburgh: "Je kunt natuurlijk ook maaltijden thuis laten komen, maar dit is veel gezelliger."

Tijdelijke locatie

De open tafel verhuisde in december van verzorgingshuis Parkzicht naar de Tuinfluiterstraat. Parkzicht werd namelijk ontruimd om gesloopt te worden en plaats te maken voor een nieuw gebouw. De bewoners van het verzorgingshuis wonen op een tijdelijke locatie aan de rivier, waar ze eveneens kunnen aanschuiven aan een open tafel. Maar dat is voor de bewoners van de Ibis, de Kievit en de Tuinfluiterstraat te ver. De recreatiezaal in het seniorencomplex biedt tijdelijk uitkomst. Totdat het nieuwe Parkzicht klaar is, waarschijnlijk eind 2007 of begin 2008. Tablis Wonen, eigenaar van het complex Tuinfluiterstraat, stelde de recreatiezaal voor dit doel beschikbaar en deed wat kleine bouwkundige aanpassingen om de open tafel mogelijk te maken. "Het was wel even wennen op de nieuwe locatie", stellen Lien Boom en Corry de Raad tussen het opruimen van de borden door. "We waren nu eenmaal gewend aan het restaurant in Parkzicht. Maar dit is een prima oplossing en je maakt de gezelligheid zelf. Een bloemetje op tafel doet wonderen."



Bewonersinformatiemap uitgereikt

Alle informatie gebundeld



Wim Vroeghe (links) en Gerard Elkhuizen (rechts) ontvangen de bewonersinformatiemap van Tablis Wonen uit handen van plaatsvervangend directeur Andy Bijkerk (midden).

Alle huurders van Tablis Wonen hebben een bewonersinformatiemap ontvangen. De map is een overzichtelijke en geüniformeerde bundeling van alle losse toelichtingen, voorwaarden, reglementen, protocollen, folders en formulieren, die iedereen ooit kreeg bij de ondertekening van het huurcontract.

In de map is alle belangrijke informatie over de relatie tussen verhuurder en huurder snel en eenvoudig terug te vinden. Ook kan er nu minder gemakkelijk iets kwijt raken. Omdat Tablis Wonen heeft gekozen voor een losbladige opzet, kunnen wijzigingen en aanvullingen snel worden ingevoegd.

Plaatsvervangend directeur Andy Bijkerk overhandigde op 5 juli de eerste exemplaren van de bewonersinformatiemap. In het kantoor van de Sliedrechtse corporatie namen de voorzitters van de twee huurdersorganisaties de map in ontvangst: Wim Vroeghe van de Huurdersstichting Samen Sterk en Gerard Elkhuizen van de Algemene Huurdersvereniging Graafstroom. Beide voorzitters reageerden positief op het initiatief van Tablis Wonen. "Een mooi document, dat duidelijkheid en overzicht geeft. Alles zit erin voor de huurder", aldus Elkhuizen. "Een mooi stukje werk", reageerde Vroeghe, "dat hiermee niet hoeft te eindigen. Aanvullingen kunnen eenvoudig worden toegevoegd. Prima, zo blijven de huurders bij de tijd."

Verkort jaarverslag 2005

Tablis Wonen bouwt, verhuurt en onderhoudt woningen. In 2005 was dat niet anders dan in al die voorgaande jaren. Over bouwen, verhuren en onderhouden is weer heel wat te zeggen als we het vorige jaar onder de loep nemen. Toch dekken deze drie bezigheden lang niet de hele lading. Tablis Wonen doet veel meer. Denk aan het bevorderen van de leefbaarheid en aan initiatieven op het gebied van wonen en zorg voor bijvoorbeeld ouderen en mensen met een beperking. Samenwerking is daarbij van groot belang, niet alleen met andere organisaties en gemeenten, maar ook met de huurders. Daaraan is in 2005 dan ook veel aandacht besteed, evenals aan het renoveren van complexen en het doorvoeren van milieuvriendelijke maatregelen.

Dat Tablis Wonen haar maatschappelijke taak serieus neemt, blijkt eveneens uit het initiatief om op gestructureerde wijze van gedachten te wisselen met belanghebbenden uit verscheidene geledingen van de samenleving, zoals gemeenten, zorginstellingen, welzijnsorganisaties en scholen. Via de klankbordgroep krijgt de maatschappelijke verankering van de corporatie concrete vormen. Tablis Wonen ziet dat als één van de onvervangbare pijler onder haar bestaan.

Goede en betaalbare huisvesting bieden voor minder draagkrachtige mensen. Dat is in het kort waarmee Tablis Wonen zich bezighoudt. De corporatie beschikte per 31 december 2005 over 4.542 woningen. Daarvan wisselden er 346 van huurder (296 in de gemeente Sliedrecht en 50 in de gemeente Graafstroom), waarmee de mutatiegraad uitkwam op 7,6 procent. Twaalf woningen werden verkocht. Overigens: in 2005 startte Tablis Wonen met het uitreiken van de klustas aan nieuwe huurders, zodat ze direct aan de slag kunnen in hun nieuwe woning.

De kale huurprijs bedroeg in 2005 gemiddeld 366,66 euro, 2 procent meer dan het gemiddelde niveau van 2004. Ongeveer een kwart van de huurders, in totaal 1091 mensen, ontving huurtoeslag.

De huurders van Tablis Wonen betalen hun huur doorgaans netjes op tijd. Toch waren er ook in 2005 mensen met huurachterstanden. Aan het eind van het jaar waren 119 incassozaken onder handen bij een deurwaarder of incassobureau. Daarvan hadden er 77 betrekking op 'zittende' huurders en 42 op oud-huurders. In 2005 moest Tablis Wonen in verband met huurschulden 12 keer overgaan tot ontruiming.



Vrijkomende huurwoningen

Tablis Wonen bood de vrijkomende woningen in Sliedrecht aan in de regionale woonkrant Woonkeus Drechtsteden en de bijbehorende website. Per woningadvertentie van Tablis Wonen reageerden gemiddeld 75 woningzoekenden. Dat is iets minder dan in 2004, toen de regionale woningmarkt wat meer gespannen was. Twintig huurwoningen gingen in 2005 naar woningzoekenden met een voorrangsverklaring.

Bij de verdeling van de vrijkomende huurwoningen spelen de huurprijs en het inkomen een rol. Eengezinswoningen met een huurprijs lager dan 325,91 euro werden in principe toegewezen aan de zogenoemde primaire doelgroep (woningzoekenden met een inkomen dat lager of gelijk was aan de inkomengrenzen in de Huursubsidiewet). 63 procent van de goedkope en betaalbare woningen wees Tablis Wonen toe aan deze doelgroep. De regionale richtlijn is gesteld op 70 procent.

Een andere regionale norm is dat corporaties minimaal 60 procent van de woningen verhuren aan inwoners van de gemeente. Tablis Wonen kwam met 183 toewijzingen aan inwoners van de gemeente Sliedrecht uit op 62 procent. 113 huurwoningen gingen in 2005 naar mensen van buiten Sliedrecht. Ook aan de regionale norm voor de toewijzing aan jongeren (tot 23 jaar), volwassenen en ouderen voldeed Tablis Wonen in 2005: 17 procent van de woningen ging naar de doelgroep jongeren, 59 naar de doelgroep volwassenen en 24 naar de doelgroep ouderen. De normen liggen op respectievelijk 12, 62 en 26 procent en de afwijking daarvan mag maximaal 5 procent zijn. Het onderscheid tussen starters en doorstromers is sinds 2004 vervallen. Maar om inzicht te blijven houden in de doorstroming registreren de corporaties toch. In Sliedrecht was er in 56 procent van de verhuringen sprake van doorstroming. Daarmee voldoet Tablis Wonen nagenoeg aan het regionale uitgangspunt dat de verhouding tussen starters en doorstromers 40 tot 60 procent is.



Investerings

Waar investeerde Tablis Wonen vorig jaar in? Natuurlijk in onderhoud, maar bijvoorbeeld ook in het opknappen van keukens, douches en toiletten (zoals in de portiekflats aan de J. Catsstraat, A. van Scheltemastraat en omstreken). In Graafstroom gaf de corporatie in 2005 het nodige uit aan ventilatie en isolatie, en in Sliedrecht werden 320 5-hoog galerijflats (aan de Rembrandtlaan, Reigerlaan en Thorbeckelaan) voorzien van een collectieve zonneboilerinstallatie voor warm tapwater. De centrale entree, hal en trappenhuisen van de Lijsterhofflat en de Merelnestflat ondergingen een facelift. Bij dit soort activiteiten gaat het altijd om het behoud van een woningbestand, dat voldoet aan hoge kwaliteitsnormen en - niet in de laatste plaats - aan de wensen en behoeften van de huurders.

In 2005 leverde Tablis Wonen geen nieuwe woningen op. Wel werd complex de Elzenhof een recreatiezaal rijker plus een drietal units voor kortdurende opname. De zorgverlening alhier is in handen van Stichting Waardeburch en het activiteitenprogramma van de Stichting Welzijn Ouderen Sliedrecht.

Aan de Zuiderzeestraat en omgeving verdwenen 56 verouderde seniorenwoningen onder de slopershamer. Op die plaats komt het Rondeel, een complex met 115 woningen en het nieuwe kantoor van Tablis Wonen. Andere nieuwbouw is te verwachten aan de Ruysdaelstraat, de Thorbeckelaan en de locatie Griendencollege. Daaronder bevinden zich ook zorgwoningen. In Bleskensgraaf is de corporatie betrokken bij de nieuwbouw van woon- en zorgcentrum Graafzicht. Het jaar 2005 stond voorts in het teken van het voorbereiden van de nieuwbouw van 26 huur- en 6 koopwoningen in de Westerhoek. In de huursector gaat het in deze oude Sliedrechtse uitbreidingswijk om 15 eengezinswoningen en 11 seniorenwoningen.

lees verder op de volgende pagina →



Verkort jaarverslag 2005

Activa			Passiva		
	31-12-2005	31-12-2004		31-12-2005	31-12-2004
Vaste activa	85.176	90.658	Eigen vermogen	26.113	28.635
Vlottende activa	12.697	14.423	Voorzieningen	2.024	245
			Langlopende schulden	59.650	68.175
			Kortlopende schulden	10.086	8.326
TOTAAL	97.873	105.381	TOTAAL	97.873	105.381

Balans per 31 december 2005 x m 1.000,-.



Woonplezier

Leefbaarheid ligt Tablis Wonen na aan het hart. Wonen en woonplezier zijn immers nauw met elkaar verbonden. Daarom realiseerde de woningcorporatie, samen met de gemeente, vorig jaar een drietal milieuparken in de Vogelbuurt Noord, waardoor het inzamelen van afval ondergronds en gescheiden plaatsvindt. Bij de

Bedrijfsopbrengsten:	2005	2004
Huren	19.745	19.396
Vergoedingen	2.221	2.111
Verkoop onroerende goederen	1.260	1.426
Overige bedrijfsopbrengsten	271	199
Totaal bedrijfsopbrengsten	23.497	23.132
Bedrijfslasten:		
Afschrijvingen	3.746	3.925
Overige waardeveranderingen	3.739	4.266
Lonen en salarissen	1.885	1.878
Sociale lasten	437	501
Lasten onderhoud	7.853	3.423
Overige bedrijfslasten	4.915	4.544
Totaal bedrijfslasten	22.575	18.537
Bedrijfsresultaat	922	4.595
Financiële baten en lasten		
Rente opbrengsten financiële vaste activa	94	143
Rente opbrengsten liquide middelen	235	229
Rente lasten	-/- 3.772	-/-3.945
Jaarresultaat	-/- 2.521	1.022

Resultatenrekening per 31 december 2005. Door de grote investeringen weliswaar een negatief resultaat, maar gelukkig was dit gepland.

Sperwerflats werd in 2005 een nieuwe speelplaats in gebruik genomen. De speelplek was een initiatief van de bewoners, Tablis Wonen, en de gemeente. De bewoners hebben de speelplek geadopteerd en houden er zelf toezicht op. Met de gemeente Sliedrecht zijn intentieafspraken gemaakt om de activiteiten op het gebied van leefbaarheid te intensiveren. Vermeldenswaard is ook nog het wijkplan Vogelbuurt Noord, waarvoor Tablis Wonen een aanzet heeft gemaakt in samenwerking met de gemeentelijke wijkcoördinator en een bewonerspanel. In 2005 bemiddelde de corporatie 141 keer tussen huurders die elkaar overlast of hinder bezorgden.

De vergrijzing brengt een toenemende vraag naar passende seniorenwoningen met zich mee. Daarom maakt Tablis Wonen een aantal woongebouwen beter geschikt voor de huisvesting van ouderen, namelijk door automatische deuropeners aan te brengen en/of de galerijvloeren op te hogen. Een aantal seniorencomplexen is uitgerust met een zorgsteunpunt. De Lijsterhof krijgt ook een kantoorruimte voor zorgservice en, net als het Merelnest, een ruimte voor het stallen van scootmobielen. Tablis Wonen was begin 2005 één van de ondertekenaars van het Pact van Bleskensgraaf. Daarin legden gemeenten, corporaties en zorgaanbieders vast dat ze samen werken aan een regio die levensloopbestendig is.

Verankering

Tablis Wonen bestaat bij de gratie van de huurder en 'de maatschappij'. Overleg is daarom van groot belang. Niet voor niets heeft de corporatie daar in 2005 weer veel aandacht aan besteed, ook door van start te gaan met een klankbordgroep waarin belanghebbenden uit allerlei geledingen vertegenwoordigd zijn. Tablis Wonen werkt op deze manier aan een nog betere maatschappelijke verankering.

Daarnaast betreft Tablis Wonen de huurder bij het beleid via de beide huurdersraden - de Algemene Huurderstichting Graafstroom en de Huurderstichting Samen Sterk in Sliedrecht - en in totaal 16 bewonerscommissies, maar ook als er op complexniveau sloop en nieuwbouw of renovatie op het programma staat.

Dat de huurder meepraat over het woongenot en het optimaliseren van de woonomgeving en het leefklimaat is van het grootste belang. Immers, Tablis Wonen doet het allemaal voor de huurders. Werken aan wonen, dat doe je samen. In 2005 was dat niet anders.



Actualiteiten

Uitslag USP Bewonersscan 2006

Tablis Wonen scoort ruime 7

De service van Tablis Wonen is ruim voldoende tot goed. Dat blijkt uit de USP Bewonersscan 2006. De geënquêteerde huurders beoordelen de service van de corporatie met rapportcijfers die liggen tussen 6,99 en 7,71. Daarmee is de waardering gestegen ten opzichte van vorig jaar, toen vijf serviceonderdelen minder dan 7 scoorden en het hoogste cijfer 7,65 was.

USP Marketing Consultancy enquêteerde in mei en juni telefonisch 300 huurders van Tablis Wonen. Het ging om een willekeurige steekproef en men kreeg vragen over onder meer de servicebehoefte, verhuiscapaciteit, communicatie, openingstijden, reparatieverzoeken en inspraak van huurders. De benaderde huurders mochten ook aangeven in hoeverre ze tevreden zijn over de dienstverlening van de corporatie. De telefonische bereikbaarheid scoort het hoogst in deze categorie: 7,71, terwijl het rapportcijfer vorig jaar 7,14 bedroeg. De snelheid waarmee men wordt geholpen aan de balie, de openingstijden en de klantvriendelijkheid krijgen ook cijfers boven 7,5. En ook bij deze onderdelen is er sprake van een stijging ten opzichte van 2005.

De onderwerpen 'vrijheid aanpassen woning', service in totaal, 'gebreken goed opgelost', klachtenafhandeling, 'snelheid antwoorden telefoon', 'info ontwikkelingen wijk', 'nakomen van afspraken', 'snelheid gebreken opgelost' en 'uitgebreide info woningen' scoren tussen 6,99 en 7,30. Doorgaans is dat hoger dan vorig jaar. Alleen het nakomen van afspraken doet Tablis Wonen volgens de geënquêteerden iets minder goed dan in 2005: 7,10 tegen 7,12.

"De tevredenheid is op alle aspecten toegenomen, op dat ene puntje na", zegt onderzoeker Martijn Verschoor van USP Marketing Consultancy. "Wat heel duidelijk naar voren komt, is dat vooral de frontoffice van Tablis Wonen goed in elkaar zit. Telefonische bereikbaarheid, klantvriendelijkheid, openingstijden, de snelheid waarmee men wordt geholpen aan de balie - dat zijn de onderdelen die de mooiste cijfers halen. Kijk je naar onderdelen als de snelheid waarmee gebreken worden opgelost en de klachtenafhandeling - taken van de backoffice - dan zijn de cijfers wat lager, maar nog altijd een 7 of meer. Zeker niet slecht dus en beter dan het landelijke beeld. Kom je lager uit dan een 7, dan zou dat onderdeel een aandachtspunt moeten zijn." USP Marketing Consultancy kan een landelijke vergelijking maken, omdat het bureau de Bewonersscan jaarlijks uitvoert voor circa zestig corporaties.

Internetsite

Uit de USP Bewonersscan 2006 komt ook naar voren, dat 65 procent van de ondervraagden weet dat Tablis Wonen een internetsite heeft en dat 56 procent deze ook wel eens bezoekt. De website krijgt een 7,1 als rapportcijfer. Landelijk gezien springt Tablis Wonen er met deze resultaten uit. "De waardering voor de site is voldoende en Tablis Wonen slaagt er ook in om de site bekend te maken", aldus Martijn Verschoor.

Het bewonersblad, tot slot, is bekend bij 86 procent van de ondervraagden. Het totaaloordeel van de huurder komt uit op 7,5, terwijl ook de leesbaarheid, de inhoud en de lay-out boven de 7 scoren. Daarmee zit Tablis Wonen met het bewonersblad ook boven het landelijke niveau.

Tablis Wonen vindt deze cijfers erg belangrijk en besteedt steeds meer aandacht aan ook allerlei andere tevredenheidsonderzoeken. Dit wordt ingegeven door het streven naar een steeds betere dienstverlening.

Nieuwbouw en opwaardering



Aanzicht voorzijde 22 huurappartementen Thorbeckehof.

Tablis Wonen is op diverse fronten bezig met nieuwbouw, renovatie of de voorbereiding daarvan. Dit om het woningbezit zo optimaal mogelijk te laten aansluiten op de wensen en behoeften van de woonconsument in Sliedrecht en Graafstroom. De Westerhoek, het Rondeel (in Sliedrecht) en Graafzicht (in Bleskensgraaf) zijn aansprekende nieuwbouwprojecten. Maar er gebeurt meer.

“Op het terrein waar de gebouwen van de Prinses Ireneschool en de Jan Ligthartschool stonden, komt de Thorbeckehof. Dat zijn twee identieke blokken met ieder 22 appartementen”, vertelt Kees de Jongh, projectleider van Tablis Wonen. “Bij het ene blok gaat het om koopwoningen, bij het andere om huurwoningen in het duurdere segment. Het zijn ruime appartementen in diverse typen, waaronder vier penthouses op de vierde woonlaag. Luxe huurwoningen, voorzien van het Politiekeurmerk Veilig Wonen en een parkeerplek in de parkeergarage onder het complex. Bouwonderneming Stout begint in het vierde kwartaal van 2006 met de bouw. De oplevering kan vervolgens worden verwacht in 2008.” Op het kantoor van Tablis Wonen aan de Rembrandtlaan is een verhuurbrochure af te halen.

Ruysdaelstraat

Aan de Ruysdaelstraat gaat Tablis Wonen veertig verouderde woningen slopen en daarvoor in de plaats aantrekkelijke nieuwbouw realiseren. “Inmiddels zijn zo’n 25 huurders in goed overleg verhuisd naar een andere woning en wonen in een deel van de Ruysdaelstraat mensen met een tijdelijk huurcontract. Dit laatste om te voorkomen dat de buurt verpaupert door leegstand”, aldus Cor Versluis, eveneens projectleider bij Tablis Wonen.

“De woningen zijn gedateerd en vertonen technische mankementen. We hebben laten onderzoeken of renovatie mogelijk was, maar, gezien de kosten, kreeg nieuwbouw de voorkeur. Er zijn 48 woningen gepland: 20 eengezinswoningen aan de westzijde van de Ruysdaelstraat en 28 seniorenappartementen aan de oostzijde van de straat.” Mooie plannen, geeft Versluis aan, maar voor een gedeelte maakt Tablis Wonen pas op de plaats. “Dat heeft te maken met de plannen voor de herstructurering van het Winklerplein. Die plannen hebben invloed op de omgeving van het plein, waaronder de oostzijde van de Ruysdaelstraat. Dus dat deel van ons bouwproject houden we nu aan, in afwachting van de verdere ontwikkelingen rond het Winklerplein, waar overigens meer woningbezit van Tablis Wonen bij betrokken is. Vijf projectontwikkelaars zijn door de gemeente uitgenodigd om hun plannen voor het plein in te dienen. Daarna zal eind dit jaar een keus uit die plannen worden gemaakt en dan zijn ook de consequenties voor de oostkant van de Ruysdaelstraat bekend. Intussen gaan we aan de westzijde van de straat door; de architect is de eengezinswoningen nu aan het tekenen. Het straatbeeld moet de sfeer houden van een halve eeuw geleden.”

Opwaarderen

Tablis Wonen realiseert niet alleen nieuwe woningen, maar houdt zich ook bezig met het opwaarderen van bestaand bezit. Een recent voorbeeld is de Tuinfluiter. Projectleider Kees de Jongh daarover: “De Tuinfluiter is

een complex met seniorenappartementen. We merkten dat de verhuurbaarheid wat onder druk kwam te staan en hebben zelfs nog overwogen om te gaan slopen. Toch is de keus gemaakt om de Tuinfluiter voorsnog in stand te houden en op te waarderen voor de bewoners. Zo zijn de galerijen op hoogte gebracht en nieuwe balkon- en galerijhekken geplaatst. Er is geschilderd en het beton is hersteld. De deuren naar de galerijen zijn geautomatiseerd en de tegelvloeren zijn gemoderniseerd. De Tuinfluiter voldoet nu ook aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Tot slot heeft ook de recreatiezaal in het complex een grondige ingreep gekregen: een nieuw plafond, nieuwe verlichting en vloerbedekking; de wanden zijn onder handen genomen, alles is geschilderd, er is een nieuwe keuken gekomen én nieuw meubilair”



De drie huismeesters van Tablis wonen

Aanspreekpunt voor flatbewoners

Sinds begin dit jaar beschikt Tablis wonen over een team van drie huismeesters. Arend Bannink, Piet Batenburg en Aart de Bruin. Zij vertellen wat de bewoners van een huismeester kunnen verwachten.

Als huismeester ben je het aanspreekpunt voor de bewoners. Zitten ze ergens mee, dan komen ze naar je toe. Allerlei vragen worden er aan ons gesteld, zoals een muur die nat wordt, een huisbel die weigert, een automatische deur die blokkeert, de intercom die het niet doet, een lekkende kraan, een verstopping, vragen over de huur, een burenruzie etc. In eerste instantie gaan wij zelf kijken, proberen het op te lossen en anders schakelen wij de juiste collega in.

Wij zien toe op de huisregels, bevrijden wel eens mensen uit liften en vervangen de lampen in de openbare ruimten. Het vaste periodieke schoonmaken hoort niet bij het takenpakket van de huismeester. We houden toezicht op het schoonmaakwerk en het verwijderen van zwerfvuil in en rond de flats en af en toe wordt vervuiling door ons schoongemaakt. Het moet er netjes uitzien, het moet een plek zijn waar je graag thuiskomt. Slingeren er winkelwagentjes of fietsen rond in de hal of op de galerij, dan spreken we de mensen daarop aan of we zetten ze weg!

We hebben goede contacten met de politie, de gemeente en bewonerscommissies. We bieden vaak de helpende

Meldpunt Zorg en Overlast (ZO)

Eerder dit jaar ging het regionale Meldpunt Zorg en Overlast, kortweg Meldpunt ZO, van start. Bij het meldpunt kunnen hulpverleners en inwoners in de regio Zuid-Holland Zuid overlast of zorgwekkende situaties melden. Zoals verwaarlozing, sociaal isolement, huiselijk geweld, stank, vervuiling en verslaving. Een melding loopt via 0909 - 6353786 en wordt vertrouwelijk behandeld. Nadat de ernst van de problematiek is beoordeeld, schakelt het meldpunt hulpverlening in. Het Meldpunt ZO is een initiatief van onder meer gemeenten, zorgaanbieders, maatschappelijke opvang, GGD, politie en woningcorporaties, waaronder Tablis Wonen.

Toestemming voor inwoning nodig

Inwoning in een huurwoning van Tablis Wonen is slechts mogelijk als de corporatie daar toestemming voor geeft. Dat gebeurt in principe alleen als er sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. In andere gevallen geeft Tablis Wonen geen toestemming voor inwoning. De beslissing om wel of geen toestemming te geven wordt genomen aan de hand van een aanvraagformulier, dat moet worden ingevuld door degene die wil gaan inwonen én de huurder. Gaat de corporatie akkoord, dan kan de aanvrager zich laten inschrijven bij de gemeente. Anders niet. Tablis Wonen wil hiermee illegale onderverhuur en onrechtmatige bewoning voorkomen. Bovendien draagt deze regeling bij aan een eerlijke verdeling van de woningen en de leefbaarheid in de buurt.



