



GeWoon plezierig Wonen

Jaarstukken 2022

Inhoudsopgave

Corporatiegegevens	4
Voorwoord	5
Governance	6
Bestuursverslag	8
1. Samen met de klant	15
1.1. Service en dienstverlening	15
1.2. Klachtenmanagement	15
1.3. Woonfraude	16
1.4. Onze communicatiekanalen	16
2. Tablis Wonen in de samenleving	18
2.1. Passend huisvesten van doelgroepen	18
2.2. Bewoners betrekken bij beleid en beheer	19
2.3. Investeren in behoud van leefbaarheid van wijken en buurten	19
2.4. Investeren in milieu en duurzaamheid	22
3. Vastgoed	24
3.1. Eigen huisvesting	24
3.2. Realisatie nieuwbouw- en herstructureringsprojecten	24
3.3. Kwaliteit huidig woningbezit	25
3.4. Investeren in wonen en zorg	27
3.5. Vastgoedsturing	28
4. Organisatie	29
4.1. Ontwikkeling organisatie	29
4.2. Organogram, formatie en bezetting	30

Datum document [15-06-2023](#)

Opgesteld door de afdeling Bedrijfsvoering

4.3. Opleidingen	31
4.4. Medewerkerstevredenheidsonderzoek	31
4.5. Ziekteverzuim	31
4.6. Arbobeleid	31
4.7. Integriteitsbeleid	32
4.8. Ondernemingsraad	32
4.9. Relatie met andere rechtspersonen	33
5. Verbindingen	34
5.1. Stichting Woonkeus Drechtsteden	34
5.2. Deelname Woningnet N.V.	34
5.3. Vereniging van Eigenaren	34
6. Financiën	36
6.1. Beoordelingskader	36
6.2. Financiële resultaten	37
6.3. Toekomstige financiële situatie	38
6.4. Financiële risico's	38
6.5. Derivaten	39
7. Kengetallen	40
Verslag van de Raad van Commissarissen	41
1. Voorwoord	41
2. Over besturen en toezichthouden	42
3. Verslag vanuit toezichthoudende rol	43
3.1. Toezicht op strategie	43
3.2. Toezicht op financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	43
3.3. Jaarverslag en werk accountant	43
3.4. Visitatie werkwijze	43
3.5. Toezicht op stakeholderdialoog	44
3.6. Toezicht op risicobeheersing	44
3.7. Toezicht op verbindingen	44
3.8. Conclusies toezichthoudende rol	45
4. Verslag vanuit werkgeversrol	46
4.1. Invulling werkgeversrol voor directeur-bestuurder	46
5. Verslag vanuit klankbordfunctie	49
6. Over de RvC	50
Tot slot	52
Jaarrekening	54
1. Balans per 31 december 2022	55
2. Winst- en verliesrekening over 2022	57
3. Kasstroomoverzicht over 2021	58
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	60
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	62
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	70
7. Financiële instrumenten en risico-beheersing	74
8. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	77
9. Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak	77
10. Toelichting op de balans per 31 december 2021	78
11. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021	102
12. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	109

WNT-verantwoording 2021 Tablis Wonen	115
Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	118
Ondertekening van de jaarrekening	119
Overige gegevens	121
1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	121
2. Statutaire regeling winstbestemming	121

Corporatiegegevens

Algemeen

Naam	Stichting Tablis Wonen
Vestigingsadres	Zuiderzeestraat 210 te Sliedrecht
Postadres	Postbus 145, 3360 AC Sliedrecht
E-mailadres	info@tabliswonen.nl
Website	http://www.tabliswonen.nl
Datum van oprichting	2 mei 1916
Werkgebied	Sliedrecht en Molenlanden
Woningmarktregio	Drechtsteden, Hoeksche Waard en gemeente Goeree Overflakkee
Inschrijvingen	Handelsregister Kamer van Koophandel te Rotterdam nr. 23036310 Toegelaten instelling nr. L0867
Laatste wijziging statuten	27 februari 2023

Voorwoord

Het jaar 2022 kende nog een staartje van de corona-beperkingen. Het grootste deel van het jaar konden we elkaar gelukkig weer fysiek ontmoeten. We kennen nu een hybride werkwijze. Als het werk het toelaat kunnen medewerkers tot maximaal de helft van hun werktijd thuiswerken. Deze nieuwe manier van werken is uitgangspunt geweest bij het groot onderhoud en de herinrichting van het kantoor waartoe in 2022 is besloten.

In maart 2022 brak de oorlog in Oekraïne uit met ingrijpende consequenties voor de energieprijzen en de prijzen en de beschikbaarheid van bouwstoffen. Binnen onze mogelijkheden spannen we ons maximaal in om energiearmoede bij onze huurders te voorkomen. In dat licht is het fijn dat wij nu zo'n groot verduurzamingsprogramma in uitvoering hebben. Ook hebben we de aanleg van zonnepanelen in Sliedrecht in de planning naar voren gehaald. Samen met de gemeente hebben wij ons ingespannen om energiebesparende maatregelen bij onze huurders toe te passen.

In dit jaar is door het kabinet besloten om de verhuurderheffing af te schaffen. In ruil daarvoor zijn Nationale Prestatieafspraken afgesloten tussen het rijk en de corporatiesector. De afspraken rondom de verduurzaming raken ons niet omdat wij daarin vooroplopen. We zijn volop in uitvoering om 2.000 woningen voor 2025 gasloos te maken. De afspraken rondom de betaalbaarheid raken ons wel. We moeten voor 20% van ons bezit de huur verlagen tot € 575 omdat die woningen bewoond worden door huurders met een inkomen tot maximaal 120% van het sociaal minimum. Ook mogen we geen vergoeding meer vragen voor duurzaamheidsingrepen.

We zijn al een tijd met de gemeente Sliedrecht in gesprek over binnenstedelijke herstructurering. Hierbij is sprake van vernieuwing en verplaatsing van een deel van onze voorraad. We hebben dit jaar met de gemeente een intentieovereenkomst getekend om haalbaarheid van de plannen verder te onderzoeken.

Dit jaar hebben we ook uitvoering gegeven aan een voornemen uit het beleidsplan om de werkwijze rondom het niet-planmatig onderhoud te optimaliseren vanuit huurdersperspectief en vanuit het continuïteitsperspectief. Een brede vertegenwoordiging vanuit de organisatie maakt deel uit van de projectorganisatie.

Elke vier jaar dient er een visitatie te worden uitgevoerd. In 2022 was dat weer aan de orde. De visitatie is in het eerste half jaar uitgevoerd. We zijn blij met de mooie cijfers en nemen de aanbevelingen ter harte.

Zoals gepland is er in het najaar een medewerkersonderzoek uitgevoerd. Werkdruk komt hieruit als aandachtspunt naar voren. Dit is een aandachtspunt voor de komende periode.

Medio 2022 hebben we 39 appartementen van Mooiland via een taakoverdracht (passiva-activa transactie) overgenomen. Dit zijn mooie seniorenappartementen aan de IJsbaan.

Financieel sluiten we 2022 af met een positief resultaat van € 14,2 mln. Dat is inclusief de stijging van de marktwaarde. De exploitatie van de vastgoedportefeuille is met € 2,1 mln toegenomen tot € 16,1 mln. Deze toename wordt niet zozeer veroorzaakt door stijgende huurinkomsten maar juist door lagere lasten. We blijven met onze bedrijfsvoering ruim binnen de parameters van de toezichthouders.

Externe ontwikkelingen, in combinatie met interne ontwikkelingen, zoals verandering van samenstelling van het MT en van de Raad van Commissarissen, maken dat 2022 een dynamisch jaar was waarin we ondanks deze dynamiek volop uitvoering hebben kunnen geven aan onze ambities en ons jaarplan.

Dank aan allen die hieraan hebben bijgedragen!

Liesbeth Marchesini-Franso
Directeur-bestuurder
15 juni 2023

Governance

Governance heeft betrekking op de manier waarop bestuur en toezicht in de volkshuisvesting geregeld is. Dit komt voor Tablis Wonen neer op:

- het goed besturen van Tablis Wonen;
- het invloed geven aan belanghouders;
- verantwoording afleggen aan de interne Raad van Commissarissen (RvC) en externe toezichthouders (Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningcorporaties (Aw)).

Taken en verantwoordelijkheden

Tablis Wonen hanteert het zogenaamde twee-lagen directeur-bestuurdersmodel: de directeur-bestuurder en de RvC. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen van Tablis Wonen, de strategie, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaatontwikkeling. De directeur-bestuurder is verder verantwoordelijk voor:

- de naleving van alle relevante wet- en regelgeving;
- het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- de naleving van de governancecode woningcorporaties.

De directeur-bestuurder richt zich primair op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van Tablis Wonen. Besluiten worden door de directeur-bestuurder genomen. De managers en medewerkers hebben hierin een adviserende rol. Zij geven vanuit de eigen discipline advies over de voorstellen waarover de directeur-bestuurder besluit. In de statuten van Tablis Wonen staat precies omschreven wat de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn. Een aantal in de statuten genoemde besluiten is onderhevig aan voorafgaande goedkeuring door de RvC. Het toezicht wordt uitgeoefend door de RvC. Verdere uitwerking van de verantwoordelijkheden en bevoegdheden is te vinden in het reglement van de RvC en het reglement bestuur van Tablis Wonen. De directeur-bestuurder legt in het bestuursverslag verantwoording af over het gevoerde beleid in 2022.

Belanghouders

Tablis Wonen is een organisatie die werkt met maatschappelijk geld. Daarom hecht Tablis Wonen groot belang aan de inbreng van de belanghouders waarmee wordt samengewerkt. Dat is allereerst de huurdersorganisatie SliM Wonen¹. Daarnaast zijn het de gemeenten Sliedrecht en Molenlanden waarin wij actief zijn en de lokale maatschappelijke partners. De huurdersorganisatie en de gemeenten hebben een wettelijk verankerde rol in de beleidsvorming van Tablis Wonen. Met alle belanghouders wordt regelmatig overleg gevoerd.

Raad van Commissarissen

De RvC oefent toezicht uit op de organisatie en het functioneren van de directeur-bestuurder. De RvC doet dit door periodiek met de directeur-bestuurder te overleggen, door het beoordelen van voorgenomen besluiten waarvoor goedkeuring nodig is en door jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder te bespreken en te beoordelen. Dit wordt gedaan door de voorzitter en een lid van de RvC. De RvC heeft geen aparte remuneratiecommissie en ook geen aparte auditcommissie². De RvC onderschrijft de governancecode voor woningcorporaties. Dat betekent onder meer dat de maximale zittingstermijn van twee maal vier jaar en de maximale vergoeding volgens de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties

¹ Voor meer informatie over de rol en bevoegdheden van de huurdersorganisatie SliM Wonen wordt verwezen naar www.slimwonen.eu.

² Zie afkortingen en begrippenlijst voor uitleg van beide commissies

(VTW) in acht worden genomen. De RvC legt in het hoofdstuk 'Verslag van de Raad van Commissarissen' zoals opgenomen in dit jaarverslag verantwoording af over de manier waarop het toezicht en de diverse rollen zijn uitgeoefend in 2022.

De RvC treedt op als opdrachtgever voor de accountant. De accountant informeert de RvC over zijn bevindingen in het kader van de interim-controle en de jaarverslaggeving. De interim-controle 2022 heeft plaatsgevonden in november 2022.

Codes, klokkenluidersregeling en regeling nevenwerkzaamheden

Tablis Wonen heeft een integriteit/gedragscode en een klokkenluidersregeling (de regeling 'omgaan met melden vermoeden misstand bij Tablis Wonen'). Beide regelingen staan op onze website. Ook heeft Tablis Wonen een externe vertrouwenspersoon waarmee medewerkers in gesprek kunnen gaan als zij daar aanleiding voor zien.

Tablis Wonen wil elke vorm van belangenverstrengeling vermijden. Om die reden moet de RvC altijd goedkeuring geven voor transacties waarbij mogelijk tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder spelen. Alle medewerkers doen opgave van hun nevenwerkzaamheden. Daardoor is te beoordelen of er sprake is van mogelijke belangenverstrengeling. Als wordt vastgesteld dat belangenverstrengeling aan de orde is, moeten de nevenwerkzaamheden worden beëindigd. De directeur-bestuurder verklaart dat zich in 2022 geen tegenstrijdige belangen hebben voorgedaan.

Bestuursverslag

Integraal toezicht door Inspectie Leefomgeving en Transport

De Aw (Autoriteit woningcorporaties), onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), houdt toezicht op woningcorporaties. Zij heeft op 29 november 2022 haar beoordeling over de rechtmatigheid van 2021 met ons gedeeld. De conclusie is dat er in 2021 geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Volkshuisvestelijke ontwikkelingen rond Tablis Wonen

In de gemeente Sliedrecht is de omgevingsvisie in november 2022 vastgesteld in de raad. Het daaruit voortvloeiende programmaplan ruimtelijke vernieuwing 2022-2030 is vervolgens in december in de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Sliedrecht heeft de ambitie om 2500 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en tegelijk de kwaliteit van de buitenruimte te verbeteren, de spreiding van de sociale voorraad beter te verdelen over het dorp en een aantrekkelijke noord-zuid verbinding tussen de rivier en de polder tot stand te brengen. De realisatie van deze visie raakt ook woningen van Tablis Wonen. In 2022 heeft Tablis Wonen samen met de gemeente een intentieovereenkomst afgesloten om te komen tot langjarige samenwerking bij de binnenstedelijke vernieuwing van het plangebied Sliedrecht- Oost. Het is de bedoeling dat in 2023 een samenwerkingsovereenkomst kan worden afgesloten.

De gemeente Molenlanden is nog in een voorbereidende fase met betrekking tot vaststelling van de omgevingsvisie. Met de gemeente zijn verkennende gesprekken gehouden over 3 uitbreidingslocaties. Het betreft de uitbreidingen Oud-Alblas-Zuid, Bleskensgraaf-West en Molenaarsgraaf-Zuid. Tablis Wonen hoopt vanaf begin 2025 in totaal ongeveer 50 nieuwbouw huurwoningen aan de voorraad te kunnen toevoegen. Molenlanden behoort niet tot het primaire werkgebied van Tablis Wonen. Om deze nieuwbouw in de toekomst zelf te kunnen realiseren heeft Tablis Wonen een verzoek tot ontheffing woningmarktregio gedaan.

Per 29 juli 2022 is Tablis Wonen eigenaar geworden van 39 appartementen aan de IJsbaan. Deze woningen zijn overgenomen van collega-corporatie Mooiland.

Landelijke ontwikkelingen

Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Daartegenover staan nu bindende Nationale Prestatieafspraken. Op 30 juni heeft Aedes de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting getekend met de Woonbond, VNG en het rijk.

In het kort zijn in hoofdlijnen de volgende afspraken gemaakt:

Beschikbaarheid

- 900.000 nieuwe woningen realiseren in de periode 2022-2030, hiervan 250.000 nieuwe sociale huurwoningen in de periode 2022-2030. Uitgaande van feit dat Tablis Wonen ca. 0,2% van de totale woningvoorraad bezit zou dit voor Tablis Wonen ca. 500 nieuwe woningen betekenen.
- 50.000 midden-huur woningen tot 2030 door corporaties; een fair share voor Tablis Wonen bedraagt 100 woningen.

Verduurzaming

- 450.000 woningen aardgasvrij in 2030. Fair share voor Tablis Wonen is 900 woningen.
- 675.000 corporatiewoningen toekomst-klaar geïsoleerd; fair share voor Tablis Wonen is 1.350 woningen.
- In 2028 moeten alle woningen met een E, F en G label uitgefaseerd zijn. Zo niet dan krijgen ze huurverlaging. Tablis Wonen heeft nog ongeveer 330 woningen met E, F en G labels. Daarvan worden er in 2023/2024 al 170 aangepakt.

- Vanaf 2026 is een hybride warmtepomp verplicht (of andere CO2 neutrale warmtebron) bij vervanging cv-ketel; in 2023 al in die geest starten.

Betaalbaarheid

- Huursom zal in 2023, 2024 en 2025 maximaal stijgen o.b.v. CAO loonontwikkeling (i.p.v. prijsinflatie) minus 0,5%.
- Eenmalige huurverlaging tot € 550 prijspeil 2020 voor huishoudens die maximaal 120% van het sociaal minimum verdienen. Naar verwachting is dit 25% van de huurders van corporatiewoningen.
- De huur wordt per 1 januari 2023 na isolatie van de woningen niet verhoogd. In 2022 hanteerde Tablis Wonen nog een verhoging conform de Aedes-Woonbond tabel.

Leefbaarheid

- In 2026 geen woningen meer met conditiescore 5 en 6; Tablis Wonen heeft geen woningen met die score.
- Er moeten 50.000 woningen in geclusterde woonvormen worden gerealiseerd; een fair share voor Tablis Wonen is 100 woningen. De wijzigingen in de woningwet gingen in op 1 januari 2022.

Lokale ontwikkelingen

Het start-/sloopbesluit voor de 12 eengezinswoningen aan de Paulus Potterstraat is goedgekeurd. Op deze locatie wil Tablis Wonen 27 nieuwe appartementen realiseren. Ook is een startbesluit genomen voor de ontwikkeling van 26 kleinere appartementen in de Kerkbuurt op een onbebouwde kavel, waarvoor ook het pand van een naastgelegen schoenenwinkel aangekocht is om een haalbaar plan te kunnen realiseren. In het centrum van Sliedrecht, aan het Burgemeester Winklerplein, realiseert de Windroos een complex, bestaande uit woonruimten, parkeervoorzieningen en winkels. Tablis Wonen heeft hiervoor eengezinswoningen gesloopt. Van een bouwblok waren 2 woningen niet nodig voor deze ontwikkeling. Er is besloten om deze ook te slopen en te vervangen door 8 nieuwbouw appartementen. Daarvoor was in 2021 al een startbesluit gemaakt.

Vanaf september heeft de gemeente Sliedrecht Klimaatroute ingeschakeld om huishoudens met energiearmoede te ondersteunen met energieadviezen en energiebesparende producten. Ruim 1.400 adressen zijn aangeschreven. Er is een mooi resultaat behaald doordat er bij bijna 700 huurders van Tablis Wonen adviezen zijn uitgebracht en producten verstrekt en/of geïnstalleerd.

Belangrijkste bestuursbesluiten

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2022 waren:

- Invulling vrije toewijzingsruimte 2022 (maximaal 15% niet passend toewijzen).
- Akkoord met startbesluit complex 102 (Bleskensgraaf) en 404 (Molenaarsgraaf).
- Akkoord met het servicekostenbeleid Tablis Wonen.
- Het vervangen en verduurzamen van de daken van diverse woningen in de Dr. A. de Haanstraat en de koningin Julianaweg in Oud-Alblas.
- Plan van aanpak woonfraude.
- Akkoord met het uitvoeringsbesluit aansluiting warmtenet en verduurzaming 498 woningen in Sliedrecht-Centrum.
- Akkoord met het beschikbaar stellen van € 210.000 extra budget voor het plaatsen van zonnepanelen in Molenlanden.
- Akkoord met het beschikbaar stellen van extra budget voor het verder verduurzamen van de complexen 103 in Bleskensgraaf en 301 in Goudriaan.
- Huurverhoging per 1 juli 2022.
- Opstellen en invoeren doorstroombeleid in Sliedrecht en in Molenlanden.
- Akkoord met het externe calamiteitenplan en de daarin voorgestelde acties.

- Er wordt geen huurverhoging gevraagd voor de verduurzamingswerkzaamheden in de 10-hoogflats en de 498 woningen van project Sliedrecht-Centrum.
- Vaststellen nieuw programma van eisen nieuwbouw.
- Akkoord met het start- en investeringsbesluit aansluiten woningen op het warmtenet (SAH-subsidie), 8 complexen grondgebonden woningen in Sliedrecht.
- Er wordt een plan van aanpak opgesteld voor het anders organiseren van het niet planmatig onderhoud.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Als corporatie zijn wij verplicht ons vastgoed tegen marktwaarde te waarderen in onze jaarrekening. De marktwaarde van ons vastgoed is het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed – complexgewijs – zou kunnen worden overgedragen in een marktconforme transactie aan een bereidwillige koper, waarbij de koper het vastgoed op maximale wijze laat renderen. Dit betekent dat de koper bij de eerste huurmutatie de huur verhoogt of het vastgoed verkoopt (uitpandt).

Net als in 2021 zijn ook in 2022 de marktwaardes van de woningen behoorlijk gestegen ten opzichte van het jaar ervoor. Per 31 december 2022 bedraagt de marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in totaal € 740,9 miljoen (2021: € 695,5 miljoen). Dit betreft een waardegroei van 6,5% (2021: 10,8%).

In de jaarrekening (paragraaf 10.1) is een verloopoverzicht van de mutatie van het vastgoed in exploitatie opgenomen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. De norm voor de Loan To Value (LTV) is 85% voor DAEB en 75% voor niet-DAEB. De solvabiliteit is 15% voor DAEB en 40% voor niet-DAEB.

Overeenkomstig de regelgeving moeten de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde worden toegelicht. Daarbij moet ook stil worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Voor het boekjaar 2022 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde.

Mogelijke onzekerheden in de gehanteerde uitgangspunten kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer veroorzaakt door:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Tablis Wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersorganisatie over de huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022' opgenomen disconteringsvoet voor

het type vastgoedbezit en regio waarin Tablis Wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 356,9 miljoen naar € 492,7 miljoen. In de jaarrekening (paragraaf 10.1) zijn de posten weergegeven die het meeste invloed op deze uiteindelijke toename hebben.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes die invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef)huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Tablis Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie enerzijds en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit anderzijds en bedraagt circa € 248,1 miljoen (2021: € 339 miljoen).

Meer cijfermatige uiteenzetting wordt in de jaarrekening (paragraaf 10.1) weergegeven.

Jaardoelen

Voor de periode 2020-2023 heeft Tablis Wonen eind 2019 een nieuw beleidsplan opgesteld. Het is tot stand gekomen na intensief overleg en in samenwerking met onze belangrijkste netwerkpartners, RvC, huurdersorganisatie en medewerkers. De titel van ons beleidsplan is: 'GeWoon plezierig wonen!'. Daarmee wordt de link gelegd naar één van de drie kernwaarden; deze zijn 'helder, plezierig en betrokken'.

In onze missie stellen we:

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

In ons beleidsplan hebben we per jaar beschreven welke acties c.q. maatregelen we willen nemen om de doelen te behalen. In de tertiaalrapportages houden we bij wat de stand van zaken is ten aanzien van deze acties en maatregelen.

Risicobeheersing binnen Tablis Wonen

Het algemeen risicoprofiel van Tablis Wonen is laag/midden. Tablis Wonen is voor de interne risicoanalyse uitgegaan van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW, waarvan in onderstaand overzicht A de interne risicoscores per domein nader zijn toegelicht. Tablis Wonen heeft daarnaast een interne (fraude-) risicoanalyse uitgevoerd vanuit de NBA handreiking 1117 "Specifieke aandachtspunten bij de controle van vastgoedentiteiten", integriteitsrisico's van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en het interne risicoanalyse basismodel. In totaal zijn 39 potentiële frauderisico's geanalyseerd en besproken waaruit geconcludeerd kan worden dat er toereikende maatregelen zijn genomen en er geen materieel risico resteert. De belangrijkste risico's met een verhoogd risico en de beheersing hiervan zijn in onderstaand overzicht B opgenomen.

De accountant oordeelt in haar managementletter 2022 dat de interne beheersing goed op orde is en dat er geen verhoogde risico's zijn op materiële fraude. Uit het recente jaarlijkse oordeel van de Aw blijkt geen

noodzaak tot het doen van interventies. De Aw heeft in haar rechtmatigheidsoordeel geen tekortkomingen geconstateerd. Het oordeel van het WSW is dat Tablis Wonen borgbaar is.

Overzicht A: Interne risicoscores per domein van het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW		
Domein	Doelstelling	Risicoscore
Financiële continuïteit	Waarborgen financiële continuïteit en levensvatbaarheid.	Het risico is laag. Tablis Wonen voldoet aan de interne en externe ratio's. Vanuit de meerjarenbegroting is er geen sprake van een verhoogd continuïteitsrisico. Uit de jaarcijfers blijken geen bijzonderheden of aanzienlijke afwijkingen ten opzichte van de begroting 2022. Een afwijking in de onderhoudsbegroting is begin 2022 geconstateerd en gemeld, vanaf dat moment is gewerkt met een aangepaste prognose, dit heeft verder geen effect gehad.
Bedrijfsmodel	Betrouwbare beleidsvoornemens en -realisatie, het effect hiervan op de financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen.	Het risico is midden door de grote omvang van de renovatieprojecten waarbij groot onderhoud en duurzaamheid worden gecombineerd. Omdat Tablis Wonen geen grondposities heeft is zij voor de nieuwbouw afhankelijk van de gemeente en projectontwikkelaars waardoor de invloed op de realisatie beperkt is. Bij investeringsbesluiten worden het effect en de risico's op de financiële continuïteit beoordeeld en afgewogen. In 2023 vinden o.a. in het kader van de Nationale Prestatieafspraken diverse beleidsevaluaties en actualisaties plaats. Zo wordt de portefeuillestrategie geactualiseerd en het financieel beleid incl. financieringsstrategie opgesteld. In het kader van de geactualiseerde portefeuillestrategie en de Nationale Prestatieafspraken worden ook het onderhouds- en huurbeleid geactualiseerd.
Governance en beheersing organisatie	Effectieve (financiële) sturing, beheersing en verantwoording.	Het risico is laag/midden. De besturing en de 3 lines of defence zijn voldoende op orde. Tablis Wonen is compliant aan wet- en regelgeving. Er is geen sprake van management override. Het risicoprofiel ten aanzien van treasury is laag. Er is extra aandacht voor organisatieontwikkeling, personele bezetting, informatiebeveiliging & privacy, het verder verbeteren van het managementsysteem en het verder incorporeren van proces- en risicomangement. In 2023 vinden actualisaties plaats van de toezichtvisie incl. toezichtskader en het (strategisch) personeelsbeleid.

Overzicht B: belangrijkste fraude-risico's		
Risico	Potentieel risico	Risicoscore
Woningtoewijzing	Risico op onrechtmatige woningtoewijzing door toenemende krapte woningmarkt.	Vanwege de toenemende druk op de woningmarkt en de verslechterde economie blijft er een verhoogd frauderisico. Tablis Wonen probeert de kans op fraude tot een minimum te verminderen door processen en systemen goed in te regelen en te sturen op softcontrols. De mensen-gedragskant blijft een middenrisico.
Vastgoedbeheer-technisch	Risico op onjuiste prijs-kwaliteit door afwijkend beleid.	Het herinrichten van het klachten- en mutatieonderhoud heeft extra aandacht nodig. Extra aandacht is nodig voor de eenduidige uitvoering van het kwaliteitsbeleid en de regie op de opdrachtverstrekking en uitvoering. Dit omdat

		er in het verleden niet altijd een goede match was tussen de aangenomen opdracht en de daadwerkelijke uitvoer.
Huurincasso en overige vorderingen	Risico oplopende huurachterstanden en afboekingen. Risico op ontoereikende betalingsregelingen.	Door de hoge lasten en lage inkomens is extra aandacht nodig voor het betalingsgedrag van onze huurders. Tablis Wonen is bezig haar incassoproces zowel vanuit de huurder als verhuurder beter in te richten.
Informatiebeveiliging en privacy	Het risico van langdurige uitval en gestolen data.	De beheersing is op orde, maar door de toenemende cybercriminaliteit is Tablis Wonen extra alert. Er wordt extra aandacht besteed aan risicobewustzijn onder de medewerkers.

De organisatie en toekomst(visie)

In 2022 hebben we besloten het niet-planmatig onderhoud te optimaliseren. Onder het niet-planmatig onderhoud vallen het vraaggestuurd vervangen van keukens, badkamers en toiletten, het mutatieonderhoud en het reparatieonderhoud. We onderzoeken of we deze drie niet-planmatig onderhoudssoorten vanuit het perspectief van de huurder en met het oog op de continuïteit van dienstverlening beter kunnen organiseren. Daarvoor is een projectstructuur opgezet met een brede vertegenwoordiging uit de organisatie. Eventuele aanpassingen die voortvloeien uit dit onderzoek zullen in 2023 worden geïmplementeerd.

Verklaring governancecode

De directeur-bestuurder verklaart dat in 2022 de uitgangspunten uit de governancecode zijn gevolgd.

Opgave nevenfuncties directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder is vanuit haar rol als bestuurder van Tablis Wonen tevens bestuurder van Stichting Woonkeus. Woonkeus is de organisatie die voor de corporaties in de Drechtsteden de woonruimteverdeling uitvoert. Daarnaast was zij tot november 2022 lid van de RvC van B.V. Exploitatiemaatschappij Golfstein te Maarsbergen.

Behaalde PE-punten directeur-bestuurder

Over de periode 01-01-2020 t/m 31-12-2022 dient de directeur-bestuurder 108 PE-punten te hebben behaald. In deze drie jaar heeft zij 149 punten behaald. Dat is ruim boven de norm van 108 PE-punten. In 2022 behaalde mevrouw Marchesini 56 PE-punten.

Opgave nevenfuncties leden RvC

Naam	Nevenfuncties
De heer C. Sas	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Algemeen Bestuur Waterschap Hollandse Delta • Voorzitter Raad van Toezicht Stichting het Spectrum te Dordrecht • Lid Raad van Toezicht Regionaal Laboratorium Medische Microbiologie te Dordrecht • Voorzitter Platform Duurzaamheid Dordrecht • Voorzitter Raad van Toezicht Regionaal Laboratorium Medische Microbiologie • Directeur/eigenaar Sas Advies
De heer R.J. Lievaart (tot 1 oktober 2022)	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenaar en directeur van Lievaart Juridisch Advies te Culemborg • Voorzitter van de bezwaarschriftencommissie van de gemeente Zeist • Lid van de gezamenlijke bezwaarschriftencommissie van de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel

Naam	Nevenfuncties
De heer R. Boxman (tot 1 oktober 2022)	<ul style="list-style-type: none"> • Lid van de Raad van Commissarissen van Stichting Wonen Midden-Delfland • Lid van het bestuur van de VVD Haarlemmermeer • Investment Controller bij Stichting Heineken pensioenfonds
Mevrouw D.R.E. van Wezel	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenaar en directeur van Reset Mediation te Roosendaal • Lid van de Raad van Commissarissen van Tiwos Wonen te Tilburg
De heer A.C.A. Köster	Geen nevenfuncties
De heer E.R. Burgerhout (per 17 oktober 2022)	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Commissarissen Sint Joseph Almelo
Mevrouw N. Maas (per 1 december 2022)	Geen nevenfuncties

Verklaring besteding gelden

In 2022 hebben er geen tegenstrijdige belangen of transacties gespeeld met betrekking tot de directeur-bestuurder. Ook heeft Tablis Wonen in 2022 de relevante wet- en regelgeving nageleefd.

De directeur-bestuurder verklaart dat alle middelen van Tablis Wonen uitsluitend zijn gebruikt en ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

1. Samen met de klant

1.1. Service en dienstverlening

(Sub)onderdeel	2019	2020	2021	2022	Jaardoel 2022
Algemene dienstverlening	7,2	6,9	7,0	6,9	7,4
Woning zoeken	7,6	7,9	7,9	-	-
Nieuwe woning	7,8	7,6	7,8	7,5	8,0
Huur opzeggen	7,9	7,1	7,8	7,7	7,5
Reparaties	7,7	8,0	7,9	7,6	8,0
Onderhoud	7,8	7,5	7,1	7,6	-
Totaalscore	7,7	7,5	7,7	7,6	-

In de rangorde geeft de eindscoremeting 2022 het volgende beeld:

Tablis Wonen (7,6) t.o.v.	Rangorde in klasse	Aantal in klasse	Gemiddelde klasse
KWH landelijk	72	93	7,8
Onze regio	27	40	7,7
Onze grootteklasse	19	22	7,8
Onze stedelijkheidsklasse	20	28	7,7

1.2. Klachtenmanagement

Tablis Wonen ontvangt van bewoners ontevredenheidsmeldingen (OTM) via de mail, telefoon of in een persoonlijk gesprek en soms ook via social media. Daarnaast informeert KWH ons over bewoners die via het klanttevredenheidsonderzoek hebben aangegeven niet tevreden te zijn over de dienstverlening. Deze bewoners gaven ons een vijf of lager op minimaal één onderdeel. Ook deze meldingen worden geregistreerd en gedeeld met de betreffende collega's. Ook worden deze meldingen in de managementrapportages meegenomen.

Hieronder een overzicht van de ontevredenheidsmeldingen en de meldingen via KWH. In totaal hebben we in 2022 55 individuele ontevredenheidsmeldingen en 143 KWH meldingen ontvangen.

Afdeling	Bedrijfsvoering	Strategie	Vastgoed ³		Wonen ⁴	
			Vastgoed	TD	Woma's en woco's	KST
OTM	0	2	27	10	6	10
KWH meldingen	0	2	61	10	60	9
Totaal	0	4	88	20	66	19

Ontevredenheidsmeldingen per afdeling

De onderverdeling en de ontwikkeling gedurende de laatste jaren is als volgt:

³ Met TD wordt de eigen Technische Dienst bedoeld. Met Vastgoed het resterende deel van de afdeling Vastgoed zoals projectleiding planmatig onderhoud en nieuwbouw

⁴ Woma's staat voor woonmakelaars (medewerkers die de woningen verhuren) en woco's voor wooncoaches (medewerkers die zich o.a. bezig houden met leefbaarheid en overlast)

Afdeling	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Vastgoed	17	9	8	11	32	37
Wonen	17	16	15	10	12	6
Klant Service Team	3	2	0	2	4	10
Bedrijfsvoering	5	0	2	0	6	0
Projecten	0	0	0	2	0	(Vastgoed)
Strategie	0	0	1	0	1	2
Totaal	42	27	26	25	55	55

Oorzaken ontevredenheid

Meldingen hebben vooral te maken met:

- het niet goed bereikbaar zijn;
- de dienstverlening door externe partijen;
- het contact met Tablis Wonen;
- het niet naar tevredenheid afhandelen van onderhoudsklachten.

We ondernemen verschillende verbeteracties om de oorzaken van deze meldingen aan te pakken. Zo wordt het oppakken van de terugbellerzoeken nauwlettend in de gaten gehouden en bespreken we met onze externe partijen jaarlijks de klanttevredenheidsscores.

1.3. Woonfraude

In 2022 hebben we 10 zaken opgepakt op het gebied van onrechtmatige bewoning en/of gebruik van de woning, ook wel woonfraude genoemd. Van deze 10 meldingen betrof het 6 meldingen vanwege verdenking op het niet bewonen van de woning of onderhuur. De overige 4 meldingen waren drugsgelateerd (hennepsteelt). Er zijn in 2022 4 woningen door de burgemeester tijdelijk gesloten vanwege hennepsteelt.

1.4. Onze communicatiekanalen

Huurdersportaal

In 2022 hebben we Mijn Tablis Wonen meer onder de aandacht gebracht van onze huurders. We hebben over Mijn Tablis Wonen gecommuniceerd in de bewonersbladen en we zetten sociale media in. Ook wijzen we de mensen die bellen op Mijn Tablis Wonen. In 2023 gaan we verder met de campagne om huurders enthousiast te maken voor Mijn Tablis Wonen.



Website

Het doel van onze website is om de huurder zo goed mogelijk te informeren. De website heeft een kennisbank met meer dan 500 vragen en antwoorden.

Social media

Tablis Wonen werkt aan haar zichtbaarheid, zowel offline als online. Om online de zichtbaarheid te verbeteren hebben we accounts bij LinkedIn, Twitter en Facebook. In 2022 hebben we daar Instagram aan toegevoegd om ook een andere doelgroep te kunnen benaderen. LinkedIn wordt met name ingezet voor de werving van personeel en om de zakelijke activiteiten te delen. We willen laten zien dat het plezierig en goed is om bij Tablis Wonen te werken. Facebook en Instagram zetten we in om onze huurders in het algemeen te informeren over onze activiteiten. We gaan Twitter steeds minder gebruiken.

Eind 2022 is een voorstel gedaan om binnen Tablis Wonen een team Sociale Media te vormen. Collega's die enthousiast zijn over sociale media hebben zich aangemeld. Het team bestaat uit zes personen en alle afdelingen zijn vertegenwoordigd. Alle berichten die we plaatsen op onze sociale mediakanalen voldoen aan de huisstijl en onze kernwaarden. Het team Sociale Media zorgt ervoor dat we minimaal een keer per week (met het streven twee keer per week) een post plaatsen. Ook zorgen we er met elkaar voor dat we reageren op reacties die huurders en andere geïnteresseerden plaatsen bij onze berichten.

Telefoon

In 2022 kregen we veel vragen via de telefoon. In vergelijking met 2021 is het aantal inkomende telefoongesprekken licht afgenomen: van 25.800 naar 22.000. Het merendeel van de telefoontjes gaat over reparatieverzoeken.

Kantoor

Ons kantoor is open van 8.30 uur tot 12.30 uur. Voor afspraken is het kantoor tot 17.00 uur geopend. Veel van deze afspraken gaan over het betrekken of verlaten van een woning, huurachterstand of betreffen een zakelijk bezoek.

2. Tablis Wonen in de samenleving

2.1. Passend huisvesten van doelgroepen

Tablis Wonen investeert in woningen en in de leefbaarheid in haar werkgebied. Want plezierig wonen is ook afhankelijk van een schone en veilige woonomgeving. Tablis Wonen stelt zich proactief op bij het huisvesten van mensen met behoefte aan speciale begeleiding of met een zorgvraag.

Passend toewijzen regels

Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties hun woningen passend toewijzen. Ook als het zorgwoningen betreft. Dit houdt in dat corporaties aan minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning mogen toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens. Ontvangers van huurtoeslag krijgen dan een woning aangeboden tot € 633,25 (prijsspeil 2022 voor één- en tweepersoonshuishoudens) of € 678,66 (prijsspeil 2022 voor drie of meer personen). De grens heet aftoppingsgrens omdat huurtoeslagontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf moeten betalen. Voor de aftoppingsgrenzen geldt dat deze in 2022 hetzelfde zijn gebleven als in 2021.

In 2022 heeft Tablis Wonen 119 huishoudens passend gehuisvest. Dat is ruim 98% van de huishoudens met recht op huurtoeslag. De wettelijke norm van 95% is daarmee ruim gehaald. Incidenteel is er huurkorting verleend: de huur wordt passend gemaakt aan de financiële situatie van de nieuwe huurder.

Streefhuurbeleid

In de lijn van haar beleidsplan en de portefeuillestrategie voor zowel Molenlanden als Sliedrecht heeft Tablis Wonen uitgangspunten geformuleerd voor haar streefhuurbeleid:

- Zodanig streefhuurbeleid dat 75% van het bezit toegankelijk blijft voor de primaire doelgroep met recht op huurtoeslag.
- De streefhuur in Molenlanden is 75% van de maximaal redelijke huur en in Sliedrecht 80%.
- Huurkorting mogelijk maken voor het deel van het woningbezit ten behoeve van de doelgroep met recht op huurtoeslag.
- Huurkorting altijd mogelijk bij mindervalide (MIVA) woningen en woningen voor bijzondere doelgroepen en toewijzingen met zorgindicatie.

Staatssteunregels

Woningcorporaties moeten hun vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan hun doelgroepen. Sociale huurwoningen van woningcorporaties zijn woningen met een huurprijs tot € 763,47. Huurders met een inkomen boven € 45.015 (prijsspeil 2022) komen in principe niet in aanmerking voor een huurwoning met een huurprijs onder € 763,47 (prijsspeil 2022). Vanaf 2022 mag een corporatie tot 15% van het aantal woningen nog toewijzen aan een huurder met een inkomen boven deze gestelde inkomensgrens:

- minimaal 85% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 40.765 (prijsspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.015 (prijsspeil 2022);
- corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15% als de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en huurdersorganisatie en dit vastlegt in de prestatieafspraken. Tablis Wonen heeft afspraken gemaakt in de prestatieafspraken waardoor er maximaal 15% vrij mag worden toegewezen.

Ten aanzien van deze regel heeft Tablis Wonen in 2022 de volgende toewijzingen gedaan:

- 91% van de woningzoekenden met een inkomen tot € 40.765 (prijsspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.015 (prijsspeil 2022).
- 9% van de woningzoekenden met een inkomen boven de € 45.015.

Tablis Wonen heeft dus ruim binnen de geldende Europese toewijzingsnorm geopereerd. Vanaf 2018 is er beleid voor een betere invulling van de vrije toewijzingsruimte. In 2023 blijven we streven naar een zo goed mogelijke invulling van de vrije toewijzingsruimte.

2.2. Bewoners betrekken bij beleid en beheer

(waaronder huurdersorganisatie, bewonerscommissie, initiatieven van bewoners)

De huurdersorganisatie

Tablis Wonen beschouwt SliM Wonen samen met de gemeenten Molenlanden en Sliedrecht als haar primaire belanghouders.

De directeur-bestuurder voert regulier overleg met het bestuur van de huurdersorganisatie. Van beide kanten worden daartoe agendapunten ingediend. In 2022 zijn de volgende zaken aan SliM Wonen ter advisering voorgelegd:

- De huurverhoging per 1 juli 2022
- Servicekostenbeleid
- Sloop van de woningen aan de Paulus Potterstraat
- Zienswijze ontheffing Molenlanden
- Jaarplan en begroting 2022

Het bestuur van SliM Wonen heeft werkgroepen gevormd, gericht op verschillende aandachtspunten van beleid zoals huurbeleid, digitalisering, duurzaamheid, prestatieafspraken, jaarrekening, begroting, bewonersparticipatie enz. Tablis Wonen overlegt met en informeert dan in de voorfase van beleidsplannen en adviesaanvragen de werkgroepen. Zowel SliM Wonen als Tablis Wonen is positief over deze werkwijze.

Netwerkspeler

Tablis Wonen handelt strikt vanuit de rol van verhuurder en wijst actief en correct door naar andere netwerkspelers, zoals gemeenten en zorgpartijen. Tablis Wonen is hiertoe goed vertegenwoordigd in diverse lokale en regionale overlegstructuren.

2.3. Investeren in behoud van leefbaarheid van wijken en buurten

Tablis Wonen is juridisch verplicht al haar huurders woongenot te bieden. Bewoners hebben verschillende waarden, normen en leefstijlen. Hierdoor ontstaat in sommige complexen in ons woningbezit druk op de leefbaarheid. Om de leefbaarheid te vergroten zoeken we actief de samenwerking op met lokale partijen. In onderstaande paragrafen wordt een opsomming gegeven van een aantal acties dat is ondernomen.

Wijkschouwen

In samenwerking met SliM Wonen zijn er twee wijkschouwen gehouden. Tijdens de schouw werden de bewoners in de gelegenheid gesteld het gesprek met de organiserende partijen aan te gaan en hun wensen en klachten over de wijk aan te geven. Bij de wijkschouw in de Lekstraat en Deltalaan was er na afloop een koffiekar waar bewoners en de organiserende partijen met elkaar in gesprek konden gaan.

Bij de Staatsliedenbuurt is de wijkagent meegegaan. Ook Stichting Open Jongerenwerk Sliedrecht was aanwezig en hield de jeugd lekker bezig met een uitgebreid spelactiviteitenprogramma. Na afloop was er gelegenheid om samen een frietje te eten.

Buurtbemiddeling

Tablis Wonen neemt in de gemeenten Molenlanden en Sliedrecht deel aan het project Buurtbemiddeling. De coördinatie van het project ligt bij de gemeenten. De buurtbemiddeling voor Sliedrecht wordt verzorgd door MEEPlus. Voor Molenlanden is ElkWelzijn ingeschakeld. Bewoners kunnen zelf een zaak aanmelden en

worden daartoe ook gestimuleerd. Ook instanties kunnen dat doen. Denk hierbij aan woningcorporaties, gemeente of politie.

Uitstraling woonomgeving 10-hoogflats

Hoe de woonomgeving rondom onze complexen wordt ervaren, wordt mede bepaald door de uitstraling van de woonomgeving. Met de Sociale Moestuin Sliedrecht is de afspraak gemaakt dat zij twee keer per maand de groenstrook rondom onze 10-hoog flats nalopen om zwerfvuil op te ruimen.

Uitstraling gemeenschappelijke ruimten 10-hoogflats

De Sociale Moestuin is bij de 10-hoogflats meerdere keren ingezet voor het extra nalopen van de bergingsgangen en de trappenhuizen. Aan de flats worden omvangrijke verduurzamings- en onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd waardoor deze ruimten meer dan gebruikelijk vervuilen. Een extra schoonmaakbeurt was daarom op zijn plaats mede omdat het schoonmaakbedrijf door de werkzaamheden niet altijd het volledige schoonmaakprogramma kon uitvoeren.

Op de parkeerplaatsen, bij de ondergrondse milieuparken en in het park achter de 10-hoog flats ligt vaak zwerfvuil. Dit vuil wordt twee keer per maand door de gemeente opgeruimd. Als er tussentijds toch veel zwerfvuil ligt, wordt om de uitstraling van de openbare ruimte te verbeteren de Sociale Moestuin ingeschakeld om dit vuil weg te halen.

Bewonerscommissies

In 2022 waren er twaalf bewonerscommissies actief. Met deze commissies vindt overleg plaats over zaken die onder de bewoners spelen. De input vanuit de bewonerscommissies wordt onder meer gebruikt voor het opstellen van het jaarplan en de leefbaarheidsbegroting. Bewonerscommissies organiseren ook activiteiten om de onderlinge verstandhouding tussen de bewoners en het woon- en leefklimaat in en rondom het complex te verbeteren. Eén commissie heeft een tijdelijk karakter. Het gaat om een bewonerscommissie die opgericht is om bewoners een stem te geven bij de uitwerking van verduurzamings- en onderhoudsplannen.

Bewonersinitiatieven

Veel bewonerscommissies proberen ook het onderlinge contact tussen de bewoners te bevorderen. Diverse commissies hebben een nieuwjaarsbijeenkomst georganiseerd. Ook worden nieuwe bewoners verwelkomd. Bij ernstige ziekte, ziekenhuisopname of overlijden laten de commissies hun medeleven blijken. Ter illustratie een aantal bewonersinitiatieven die in 2022 hebben plaatsgevonden:

- De commissie Metelkaarvoorelkaar (Merelnest) geeft periodiek een bewonersblad uit waarbij altijd één of meerdere bewoners in het zonnetje worden gezet. Ook zijn er een aantal exposities in de centrale hal georganiseerd.
- De bewonerscommissie Valkhof heeft samen met Stichting Open Jongerenwerk Sliedrecht een speelmiddag georganiseerd voor de kleine jeugd. Ook organiseert de commissie tijdens Pasen, Halloween, Sinterklaas en Kerst een activiteit voor de jeugd.
- In de Nachtegaalflat heeft een bewoner samen met kinderen uit de flat insectenhuizen tegen de gevel geplaatst en omlijst met krijttekeningen. Verder wordt door de bewoner tijdens de feestdagen vaak iets voor de kinderen georganiseerd.
- Een klein groepjes enthousiaste dames uit de Tuinfluiter hebben een paar keer voor de bewoners in de recreatiezaal een gezellige middag georganiseerd. Ook hebben zij voor Sinterklaas alle bewoners getrakteerd op een lekkere banketstaaf.
- Bewoners uit het gemengde complex De Bonkelaar hebben tijdens Burendag een gezellig samenzijn georganiseerd. Dit initiatief werd ook genomen door de bewoners aan de Havenstraat.

Groenonderhoud

Er zijn werkzaamheden aan groenvoorzieningen uitgevoerd, zoals het kappen van bomen die hinder en overlast veroorzaken. Een deel van deze werkzaamheden wordt opgepakt door de Sociale Moestuin Sliedrecht. Bij een aantal onderhoudsprojecten houden zij de brandgangen onkruidvrij en schoon. Ook verzorgen zij het kleinschalige groenonderhoud op een aantal plaatsen waar feitelijk sprake is van onbestemd groen zoals groenstroken bij kopgevels. Langs de sloot en het achterpad aan de P.A. de Genestetstraat hebben zij een natuurtuin aangelegd. Verder zijn er nog diverse initiatieven geweest voor de verbetering van het groen in onze wijken. Voorbeelden hiervan zijn:

- De gemeente Sliedrecht, Stichting Sliedrecht Groen, de Sociale Moestuin, een lokale hovenier en Tablis Wonen zijn een project Steenbreek gestart. In een tweetal complexen zijn alle bewoners uitgenodigd in hun voortuin tegels te vervangen door een stukje groen. Uiteindelijk hebben 10 bewoners aan dit project deelgenomen. In een deel van hun voortuin is de bestrating vervangen door beplanting.
- Bij de Deltaborg is in samenspraak met de bewonerscommissie en de bewoners de binnentuin helemaal opnieuw ingericht. Het werk is uitgevoerd door een hoveniersbedrijf waarbij ook de Sociale Moestuin Sliedrecht hand- en spandiensten heeft verleend.
- Bij de Lijsterhof is de groenstrook achter de flat flink onder handen genomen. Ook hier is een nieuwe tuin ingericht. Bij het uitwerken van het ontwerp is input gevraagd bij de bewoners. Hun ideeën en wensen zijn in het plan meegenomen en verwerkt.
- In Molenlanden zijn naar aanleiding van wijkschouwen achterpaden en onbestemde groenstroken in samenspraak met de bewoners opgeknapt. Tijdens de wijkschouwen is ook geconstateerd dat een aantal tuinen zwaar verwaarloosd was. Er is inzet gepleegd om de bewoners deze tuinen weer in verzorgde staat te laten brengen.

Wensfonds

Meerdere keren is een beroep gedaan op het Wensfonds. Het Wensfonds is er voor alle huurders van Tablis Wonen die een idee hebben waarmee ze een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in hun woonomgeving. Als de aanvraag wordt goedgekeurd door Tablis Wonen, kan de bewoner hiervoor een bijdrage ontvangen. Vervolgens kunnen ze er, samen met medebewoners, mee aan de slag gaan. De aanvragen hebben voornamelijk betrekking op het inrichten en opfleuren van gemeenschappelijke (buiten) ruimten, bijvoorbeeld het aankleden van de ruimte met planten of schilderijen. Door een bijdrage uit het Wensfonds konden de bewoners bij het complex Rivierdijk in samenwerking met de Hartstichting een AED-installatie plaatsen. Bij de Nachtegaalflat werd vanuit het Wensfonds een groot aantal insectenhuisjes tegen de buitengevel van de bergingen aangebracht.

Camerabewaking

Met de gemeente Sliedrecht en de politie is afgesproken al onze seniorencomplexen uit te rusten met camerabewaking. Het aanbrengen van de installatie is wenselijk vanuit veiligheidsoverwegingen voor de kwetsbare doelgroep in deze complexen. Door de aanleg van cameratoezicht wordt de kans verkleind dat een bewoner het slachtoffer wordt van een zogenaamde “babbeltruc”. Tablis Wonen vindt het belangrijk dat het gebruik van cameratoezicht op een zorgvuldige en transparante wijze plaatsvindt. We hebben om die reden het ‘Protocol cameratoezicht’ op onze website geplaatst. Hierin wordt aangegeven waarom we cameratoezicht toepassen, hoe lang de beelden worden bewaard en wie op welke wijze de beelden mag inzien. De aangelegde installatie in de Zoutstoep en de Thorbeckehof is begin 2022 in gebruik genomen. Het systeem van de camerabewaking in de complexen Hofstee, Rondeel en Tuinfluiter is uitgebreid. In de complexen Havik en Ibis is deze deels vernieuwd.

Overige maatregelen

Door gewijzigde klimaatomstandigheden maar zeker ook door bewonersgedrag ontvangen wij geregeld meldingen over ongedierte. Ongediertebestrijding in de woning is de verantwoordelijkheid van de huurder zelf. Vaak gaat het om overlast van muizen zowel in gemeenschappelijke ruimten als in woningen. Om te

voorkomen dat er een plaag ontstaat, wordt bij deze melding direct aan een externe partner opdracht gegeven het ongedierte te bestrijden.

2.4. Investeren in milieu en duurzaamheid

Eind 2018 hebben wij ons duurzaamheidsbeleid opgesteld. Daarin beschrijven we hoe Tablis Wonen naar ontwikkelingen kijkt en welke keuzes worden gemaakt. Tablis Wonen gedraagt zich niet als de pionier maar als de slimme volger!

We hebben ons duurzaamheidsbeleid langs de volgende vier pijlers geformuleerd:

1. De buitenschil van onze woningen isoleren we in de basis steeds naar energielabel B.
2. We kiezen voor duurzame energieopwekking middels warmtenetten of all-electric woningen.
3. We werken met duurzame (bouw)materialen en we ontzien het milieu zoveel mogelijk. Uitgangspunt is steeds het gebruik van duurzame materialen.
4. We stimuleren duurzaam gedrag, zowel van onze organisatie als van onze bewoners.

Eind 2022 zijn we gestart met een actualisatie van ons duurzaamheidsbeleid. We verwerken daarin ook onze bijdrage aan de afspraken over versnelde verduurzaming uit de Nationale Prestatieafspraken:

- Huren worden niet verhoogd na isolatie.
- In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F en G).
- We maken tot 2030 al een gedeelte van ons woningbezit aardgasvrij.
- We zorgen dat we onze woningen zoveel mogelijk toekomstklaar isoleren.

Ons woningbezit kent per 9-1-2023 de volgende labelverdeling:

Energielabel	Aantal woningen
A++++	12
A+	122
A	1.445
B	817
C	1.067
D	649
E	235
F	54
G	18
Onbekend	2
Totaal	4.421

In 2022 sloot Tablis Wonen alle 400 huurwoningen van de 10-hoogflats in Sliedrecht aan op het warmtenet. In en aan de woningen is hard gewerkt. Zo verbeterde Tablis Wonen de isolatie van de woningen en plaatste ze HR++ glas. Naast het energiezuiniger maken en het aansluiten op het warmtenet werd ook de uitstraling van deze flats aangepakt. Best veel tegelijk voor de bewoners, maar het resultaat mag er zeker zijn. Comfortabele, moderne en energiezuinige woningen! De centrale hallen van de flats zijn inmiddels gesloopt en op dit moment is men bezig met de opbouw van de entrees. Dan heeft de gehele flat een frisse en moderne uitstraling.

Verder met verduurzamen in Sliedrecht-Oost

In Sliedrecht zijn al 1.100 huurwoningen aangesloten op het warmtenet. In Sliedrecht-Oost gaat Tablis Wonen verder met het verduurzamen van 231 huurwoningen in De Horst, Stobbe, Hoepel, Stormrand, Merelstraat, Ganzenstraat, Karekietstraat, Rietzangerstraat en de Savornin Lohmanlaan. Deze woningen gaan we ook energiezuinig maken door het verbeteren van de isolatie, plaatsen van HR ++ glas en mechanische ventilatie. Al deze woningen worden ook aangesloten op het warmtenet. Als deze woningen klaar zijn, zijn vrijwel alle huurwoningen in dit deel van Sliedrecht aangesloten op het warmtenet.

Ook huurwoningen in Sliedrecht-Centrum op warmtenet

Ook op andere locaties gaat Tablis Wonen aan het werk om ervoor te zorgen dat alle woningen in Sliedrecht comfortabel, energiezuinig en gasloos zijn. Op dit moment is dat in Sliedrecht-Centrum. Samen met de aannemer zorgen wij ervoor dat er weer 498 woningen worden aangesloten op het warmtenet. Dit om ervoor te zorgen dat iedereen woont in een fijn en comfortabel thuis.

Bij dit project is ook een pilot van de Drechtsteden gestart om bewoners zonder werk of die iets anders willen aan het werk in de energietransitie te krijgen. In een nieuwsbrief is een oproep geplaatst voor bewoners om zich te melden. Een aantal huurders heeft zich gemeld en zo snijdt het mes aan twee kanten.

Zonnepanelen

In Molenlanden hebben we in 2022 bij de complexen 102, 103, 106, 109, 201, 203, 204 en 301 bewoners zonnepanelen aangeboden. Bij 77 woningen hebben we samen met Wocozon zonnepanelen geplaatst. In Sliedrecht gaat Tablis Wonen in 2023 ook starten met het plaatsen van zonnepanelen op de daken van de huurwoningen waar dat mogelijk is. Gezien de huidige situatie met de energieprijzen is besloten om hiermee eerder te starten dan gepland.

3. Vastgoed

3.1. Eigen huisvesting

In 2022 is, met behulp van Colliers en een interne werkgroep, opgehaald hoe we van het bestaande kantoor weer een moderne en inspirerende samenwerkingsomgeving kunnen maken. Dit was hard nodig. Er moesten dringend zaken vervangen en gerepareerd worden, denk hierbij aan kapotte vloerbedekking maar ook oude lekkageplekken of energiezuinigere verlichting. Ook was de inrichting van het kantoor nog gericht op het "oude" werken, ieder zijn eigen buro en afdelingsgericht. De organisatie was hard toe aan flexibele werkplekken en afdelingsoverstijgend gericht op samenwerking. Ook was er een ernstig tekort aan stilteplekken en plekken om hybride te kunnen werken. Dit wordt hiermee aangepakt. Eind december is voor de realisatie hiervan opdracht verstrekt.

3.2. Realisatie nieuwbouw- en herstructureringsprojecten

In onderstaande overzichten wordt per onderkende fase van vastgoedprojecten aangegeven welke projecten zich per 31 december 2022 in desbetreffende fase bevinden.

Vorbereidingsfase

Projectnaam	Aantal woningen	Beoogde doelgroep	Stand van zaken
Herstructurering Sliedrecht-Oost	328 appartementen en 30 eengezinswoningen	Algemeen	Verkennd onderzoek
Verbeteren woningen met een E, F en G label in gemeente Molenlanden	318 eengezinswoningen	Algemeen	Startbesluit in voorbereiding
Aansluiten op het warmtenet van diverse complexen Sliedrecht-Midden	384 appartementen	Algemeen	Startbesluit in voorbereiding. Communicatieplan opgesteld.
Verduurzamen en aansluiten appartementen op het warmtenet Sliedrecht-Oost	96 appartementen plus 12 zorgappartementen	Algemeen	Investeringsbesluit in voorbereiding
Atelierlocatie	28 woningen	Starters	Investeringsbesluit in voorbereiding
Baanhoek-West fase 2	20 appartementen	Algemeen	Uitgesteld
Van Leeuwenhoekstraat 14-16	Na sloop 2 woningen onderzoek naar 8 startersappartementen	Algemeen	Investeringsbesluit in voorbereiding
Paulus Potterstraat	Sloop van 12 woningen en nieuwbouw van 26 appartementen	Algemeen	Investeringsbesluit in voorbereiding

Definitiefase (investeringsbesluit gereed)

Projectnaam	Aantal woningen	Beoogde doelgroep	Stand van zaken
Verduurzamen en aansluiten eengezinswoningen op het warmtenet Sliedrecht-Oost	247 eengezinswoningen	Algemeen	Uitvoeringsbesluit in voorbereiding aanbesteding afgerond
Verduurzamen en aansluiten op het warmtenet complex 807 en 919 Deltalaan	96 appartementen	Algemeen	Uitvoeringsbesluit in voorbereiding

Realisatiefase

Projectnaam	Aantal woningen	Beoogde doelgroep	Stand van zaken
C. Huygensstraat en Van Leeuwenhoekstraat	Aansluiten op het warmtenet 81 woningen	Algemeen	In uitvoering
Portiek/etagewoningen Sliedrecht	498 appartementen in het centrum van Sliedrecht verduurzamen en aansluiten op het warmtenet	Algemeen	In uitvoering
10-hoog flats te Sliedrecht	Verduurzamen en groot onderhoud 400 woningen	Algemeen	Verduurzaming gereed aanpak entrees in uitvoering

Levering en nazorg

Projectnaam	Aantal woningen	Beoogde doelgroep	Stand van zaken
C. Huygensstraat en Van Leeuwenhoekstraat	Renovatie en energie-aanpak 81 woningen	Algemeen	In nazorg
Tuinfluiserstraat Sliedrecht	Groot onderhoud en verduurzaming en collectief aansluiten op het warmtenet	Algemeen	In nazorg

Kasstromen verduurzaming, ontwikkeling en instandhouding

Met de kasstromen binnen het bestaand vastgoed is in totaal € 19,5 miljoen gemoeid geweest.

Aan (nieuwbouw) ontwikkeling is € 1,0 miljoen besteed.

Aan aankopen van nieuw bezit is € 7,4 miljoen besteed.

Aan instandhoudingskosten is € 6,7 miljoen besteed.

3.3. Kwaliteit huidig woningbezit

Tablis Wonen vindt het belangrijk dat haar woningbezit voldoende kwaliteit heeft. Daarom wordt dagelijks onderhoud uitgevoerd, maar ook planmatig onderhoud en worden er investeringen voor de lange termijn

gedaan. Hiermee dragen we zorg voor het behoud van de vastgoedwaarde en de functionaliteit van onze woningen. Het onderhoudsbudget van Tablis Wonen is onderverdeeld in de volgende deelbudgetten:

- dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud);
- planmatig onderhoud (inclusief contractonderhoud en vraaggestuurd onderhoud);
- investeringsmaatregelen.

Bij de volgende complexen is planmatig onderhoud uitgevoerd:

- complex 106: totaal buitenschilderwerk en diverse kleine werkzaamheden aan de buitengevel
- complex 109: totaal buitenschilderwerk en diverse kleine werkzaamheden aan de buitengevel
- complex 201: totaal buitenschilderwerk en diverse kleine werkzaamheden aan de buitengevel
- complex 203: totaal buitenschilderwerk en diverse kleine werkzaamheden aan de buitengevel
- complex 204: totaal buitenschilderwerk en diverse kleine werkzaamheden aan de buitengevel
- complex 908: coating galerijen en balkons vervangen
- complex 914: totaal buitenschilderwerk, diverse kleine werkzaamheden aan de buitengevel en dakbedekking bergingen
- complex 925: totaal buitenschilderwerk en diverse kleine werkzaamheden aan de buitengevel
- complex 935: totaal buitenschilderwerk, diverse kleine werkzaamheden aan de buitengevel en dakbedekking bergingen
- complex 942: totaal buitenschilderwerk en diverse kleine werkzaamheden aan de buitengevel
- complex 944: totaal buitenschilderwerk en diverse kleine werkzaamheden aan de buitengevel
- complex 993: totaal buitenschilderwerk en diverse kleine werkzaamheden aan de buitengevel

Ook zijn wij doorgedaan met het aanbrengen van rookmelders in alle woningen.

Dagelijks onderhoud

Reparatieonderhoud

De kosten op het reparatieonderhoud lopen goed in de pas met de begroting. Het betreft een onderschrijding van minder dan 2% en daarmee ruim binnen de begrote doelstelling van -/ + 5%.

	Begroot	werkelijk	verschil
Reparatieonderhoud	€ 1.100.000	€ 1.082.309	- € 17.691
BKT renovatie	€ 877.000	€ 422.063	- € 454.937

Vraaggestuurd onderhoud (vervangen badkamer, keuken en toilet)

Het budget is slechts voor 48% benut en blijft ook t.o.v. de prognose achter. Voor 2023 vraagt dit bijsturing in de uitvoering maar ook in de additionele gestelde uitgangspunten van dit budget. Het terugkerende karakter van de onderschrijding kan er namelijk op duiden dat er minder vervanging nodig is dan gepland.

Mutatieonderhoud

De uitgaven op het mutatieonderhoud komen op 89% van de begroting uit.

Begroot	werkelijk	verschil
€ 1.430.000	€ 1.273.031	- € 126.969

Planmatig onderhoud en investeringen

Om de gewenste kwaliteit van het bezit te behouden voeren we planmatig onderhoud en investeringsmaatregelen uit. Voordat deze maatregelen worden uitgevoerd kijken we hoe het staat met de verhuurbaarheid van de woningen en of nog wordt aangesloten bij het portefeuilleplan. Het planmatig onderhoud heeft een preventief karakter. Dit betekent dat we werkzaamheden aan onze complexen uitvoeren voordat overlast ontstaat of de herstelwerkzaamheden onbeheersbaar worden.

	Begroot	werkelijk	verschil
Planmatig OH	€ 6.139.000	€ 4.324.625	+ € 1.814.375
Contract OH	€ 1.138.000	€ 1.207.963	- € 69.963

Achteraf bleek dat in het jaarplan 2022 een te hoge begroting voor planmatig onderhoud is opgenomen. Ten opzichte van realisatie 2022 is het verschil € 1,8 miljoen. In de begroting is er voor planmatig onderhoud gewerkt met te grote normeringen en enkele verkeerde aannames. In december 2021 is de MJOB/jaarschijf over de investeringsbegrotingen gelegd om zo dubbelingen te verwijderen. Ook is er samen met de RGS partners op locatie gekeken wat de werkelijke staat van onderhoud was, zodat daarmee de noodzaak beter beoordeeld kon worden. Het verschil is in december 2021 (vroegtijdig) gesignaleerd en in de 1^e en 2^e tertiaalrapportage van 2022 gemeld en geprognostiseerd. Zo is er geen onnodig geld aangetrokken. In 2022 hebben we tot 2028 een eerste opschoonactie op het PO gedaan om zo financieel maar ook uitvoerend een meer zuivere MJOB te hebben.

In 2023 zullen we niet alleen het jaar 2024 zuiver maken, maar nemen we 2025 ook direct mee.

3.4 Investeren in wonen en zorg

Tablis Wonen heeft zich sinds 2015 steeds meer als verbinder opgesteld in het beleidsveld wonen-zorg-welzijn. Binnen de nieuwe wet- en regelgeving is het niet zonder meer mogelijk voor Tablis Wonen om hierin vastgoedgerelateerd te investeren.

Op de volgende gebieden investeert Tablis Wonen in wonen en zorg:

- Samenwerking zorg- en welzijnsorganisaties
- Sociaal team Sliedrecht en Molenlanden
- Leerwerkplekken Griendencollege

Samenwerking zorg- en welzijnsorganisaties

Met stichting Waardeburgh wordt samengewerkt op basis van een kaderovereenkomst en enkele beheerovereenkomsten voor specifieke ruimten.

Sociaal team Sliedrecht en Molenlanden

Het sociaal team Sliedrecht geeft uitvoering en vorm aan de zorgtaken en de taken zoals verwoord in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Tablis Wonen is één van de vaste participanten. Sinds 2018 nemen we ook deel aan het sociaal team in Molenlanden.

Leerwerkplekken Griendencollege

Binnen het wooncomplex Griendenborgh wordt aan leerlingen van het Griendencollege de mogelijkheid geboden op het terrein van zorg en welzijn praktijkervaring op te doen. Leerlingen verrichten als stagiair zorgwerkzaamheden bij de huurders van onze appartementen. Dit gebeurt onder begeleiding van professionele medewerkers van stichting Waardeburgh, de zorgleverancier. Zo kunnen bewoners een afspraak maken om hun haar te laten wassen en watergolven. Leerlingen kunnen boodschappen doen voor zieke bewoners. Daarnaast zijn de leerlingen van de technische afdeling beschikbaar voor extra hulp.

3.5 Vastgoedsturing

In 2022 is de beleidsadviseur gestart met het verbeteren van de data die onder andere voor de vastgoedsturing gebruikt wordt. Ook hebben we een complexsessie georganiseerd voor de complexen die op de korte termijn op de begroting staan.

4. Organisatie

4.1. Ontwikkeling organisatie

Begin 2022 lag er een voorgenomen besluit om het NPO-proces te optimaliseren. Een werkgroep heeft onder leiding van de manager Vastgoed verschillende scenario's in kaart gebracht en een beoordelingsinstrument gemaakt. In 2023 zal een definitief besluit worden genomen over hoe het reparatieonderhoud, mutatieonderhoud, vraaggestuurd onderhoud en de storingsdienst geoptimaliseerd gaan worden.

Er is nagedacht over een ontwerp voor de herinrichting van het huidige kantoor. Een klankbordgroep, bestaande uit twaalf medewerkers, heeft daarvoor input gegeven. De offerte bleek drie keer hoger uit te vallen dan begroot. Vanuit maatschappelijk oogpunt is besloten het ontwerp te versoberen en toch gehoor te geven aan wensen die geuit zijn. De OR en de RvC hebben daarmee ingestemd.

Het Goede Gespek

Met alle medewerkers zijn in 2022 twee Goede Gesprekken gevoerd. Een aan het begin van het jaar en één halverwege het jaar. Doelstelling van dit gesprek is vooral om duidelijk te krijgen wat de medewerker nodig heeft om het werk uit te kunnen voeren: qua opleiding, tijd en ondersteuning van collega's en/of leidinggevende. Er is afgesproken dat medewerkers bij minimaal één collega een top (wat doe ik goed) en een tip (wat kan ik beter doen) zouden ophalen. Medewerkers kregen daarnaast de opdracht om activiteiten te formuleren op basis van het jaarplan 2022 en terugbelverzoeken binnen 48 uur op te pakken.

Ontwikkelen competenties

In 2022 zijn de volgende incompany trainingen aangeboden om competenties te verbeteren:

- Agressietraining
- Computervaardigheden
- Basis- en gevorderdentraining Excel

Integriteit

Halverwege het tweede kwartaal en in het derde kwartaal is een integriteitstraining georganiseerd met als doel dilemma's herkennen en bespreekbaar maken. Nagenoeg alle medewerkers hebben daaraan deelgenomen.

Instroom, doorstroom en uitstroom

In 2022 zijn er drie medewerkers ingestroomd. Dit betrof een woonmakelaar, trainee en een manager Vastgoed. In de laatste drie maanden van 2022 had de manager Wonen een sabbatical. Die functie is tijdelijk waargenomen door een wooncoach.

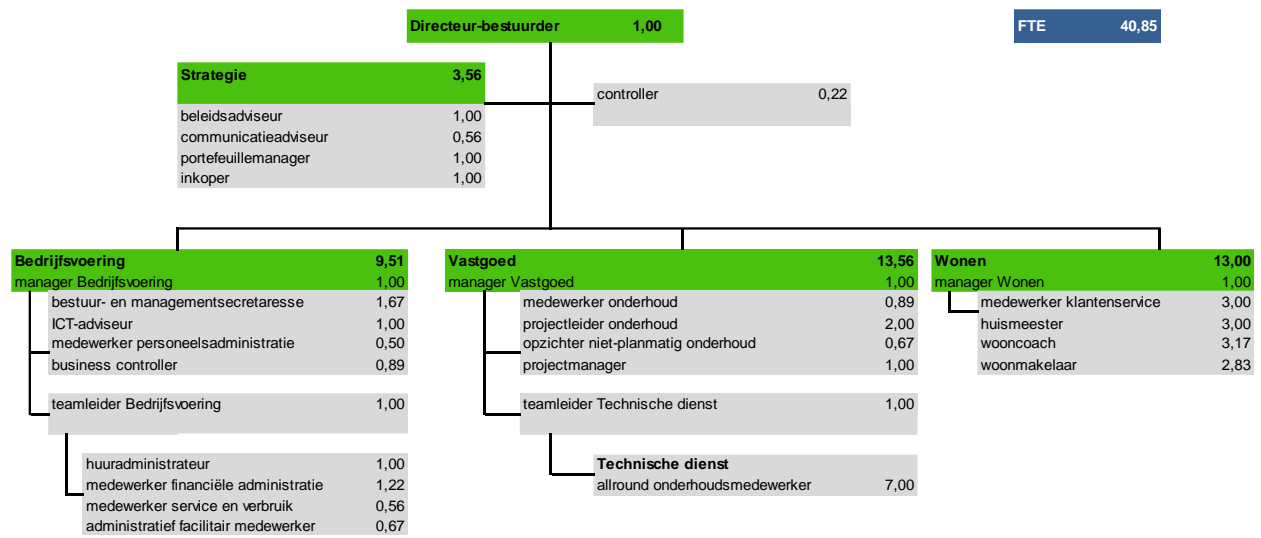
Er zijn wisselingen geweest in de formatie die hebben geleid tot doorstroom. Zo is in juni de businesscontroller doorgestroomd naar de functie van manager Bedrijfsvoering. In november is een medewerker Klantenservice doorgestroomd naar de functie van wooncoach. Er zijn drie medewerkers uitgestroomd, vanwege de afronding van het project Dynamics Empire en een andere baan.

De doorstroom van de businesscontroller leidde tot een vacature. Deze is kort ingevuld. Na tekenen van de arbeidsovereenkomst heeft de kandidaat zich teruggetrokken in verband met het aanbod van de huidige werkgever. Door de krappe arbeidsmarkt, het brede profiel en de lage inschaling is het niet gelukt de vacature in te vullen. In 2023 wordt de zoektocht vervolgd. Tot die tijd huren we voor deze functie iemand in. Daarnaast is in afwachting van de uitkomsten van het NPO-project voor de functie opzichter niet-planmatig onderhoud heel 2022 een medewerker ingehuurd.

Op 31 december 2022 hadden wij 48 medewerkers in dienst, waarvan 22 mannen en 26 vrouwen.

4.2. Organogram, formatie en bezetting

In 2022 hebben ten opzichte van 2021 geen wijzigingen in de formatie plaatsgevonden. Per 31 december 2022 bestaat de formatie uit 40,85 fte (inclusief de directeur-bestuurder). De verdeling van het aantal fte's per afdeling en per functie wordt weergegeven in onderstaand organogram.



In zowel de formatie als de bezetting worden alleen vaste medewerkers meegenomen. Op 31 december 2022 was er 40,85 fte formatie en 39,83 fte bezetting.

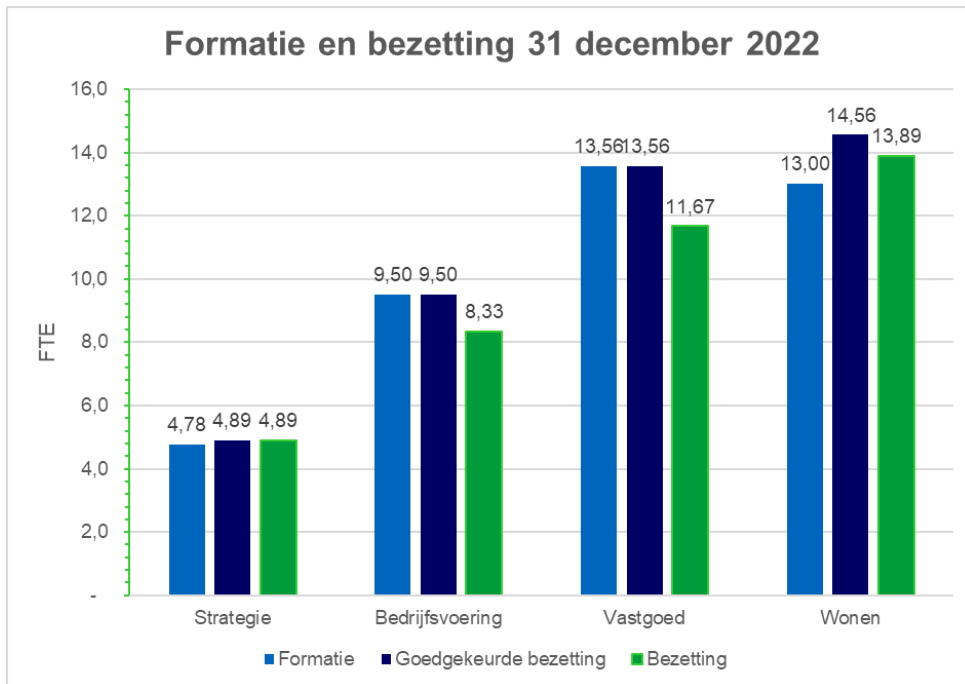
In 2021 is besloten tot een bovenformatieve bezetting bij de afdeling Wonen: bovenop de doelformatie van 13 fte is een bovenformatieve bezetting goedgekeurd van 1,69 fte. In 2022 is dit ongewijzigd. Daarnaast is voor 2022 een bovenformatieve bezetting goedgekeurd voor de functie van communicatieadviseur van 0,11 fte.

Vanwege een sabbatical wordt de functie manager Wonen waargenomen door een wooncoach. Daarvoor zijn contracturen tijdelijk uitgebreid met 0,2 fte. Onderbezetting bij het KST vanwege doorstroom en ziektevervanging wordt opgevangen met 1,2 fte inhuur.

Bij Bedrijfsvoering staat er een vacature open voor businesscontroller van 0,9 fte. Dit is opgevangen met 1,1 fte inhuur. Ook is er 1 fte inhuur vanwege ziektevervanging.

Bij Vastgoed staat er een vacature open voor opzichter niet-planmatig onderhoud. Die is deels ingevuld met 0,5 fte inhuur. Er wordt 1 fte niet ingevuld bij de allround onderhoudsmedewerkers in afwachting van de uitkomsten van het NPO-project. Daarnaast is er 0,2 fte minder bezetting op de functie medewerker onderhoud.

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 41 werknemers in dienst (2021: 40). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.



Tablis Wonen hanteert een tweelagenstructuur als bestuursmodel. Het bestuur wordt gevormd door een éénhoofdige directie, de directeur-bestuurder. Het bestuur wordt aangesteld door de RvC. Na aftreding en benoeming van twee RvC-leden in het vierde kwartaal bestond de RvC op 31 december 2022 uit vijf leden. De huurdersorganisatie SliM Wonen is directe gesprekspartner van de directeur-bestuurder en de RvC.

4.3. Opleidingen

Voor 2022 was € 95.000 aan opleidingskosten begroot, daarvan is € 57.569,31 daadwerkelijk uitgegeven.

4.4. Medewerkerstevredenheidsonderzoek

In september 2022 is een medewerkersonderzoek uitgevoerd door Effectory. Dit leverde een response op van 80,9%. Medewerkers ervaren vooral plezier in de samenwerking. Zowel in teams als de organisatie. Opvallend is een daling in de score van klantgerichtheid, bevlogenheid en werkgeverschap. De werkdruk lijkt toegenomen. In het eerste kwartaal van 2023 worden teamsessies georganiseerd om duiding te geven aan de uitkomsten en zal een plan van aanpak worden opgesteld.

4.5. Ziekteverzuim

Het totale ziekteverzuim (kort- en langdurend) in 2022 is 5,87% (in 2021 is dat 3,5%). Daarvan heeft 1,70% betrekking op kort en middellang verzuim (korter dan 30 dagen) en 4,17% op lang verzuim. Er is gewezen op de mogelijkheid om preventief het spreekuur van de bedrijfsarts te bezoeken. Daar is ook gebruik van gemaakt. Opvallend is de grote stijging in het ziekteverzuimcijfer. Een mogelijke verklaring daarvoor is de toegenomen werkdruk, zoals ook terugkomt in het medewerkersonderzoek. Processen in de organisatie verlopen niet optimaal. Naast de ambities van Tablis Wonen vraagt de overheid te voldoen aan de duurzaamheidsopgave.

4.6. Arbobeleid

In 2022 is opnieuw een arbojaarplan opgesteld en voor advies aan de OR voorgelegd. De actiepunten uit het arbojaarplan zijn gebaseerd op het arbobeleidsplan 2019-2023. De belangrijkste actiepunten voor 2022 waren:

- Organiseren training liftbevrijding
- Organiseren agressietraining
- Actualiseren bedrijfsnoodplan
- Organiseren basis- en herhalingstrainingen voor EHBO en BHV
- Organiseren ontruimingsoefeningen
- Organiseren integriteitstraining
- Organiseren medewerkersonderzoek
- Vervanging bureaustoelen
- Faciliteren hybride werken

Na afscheid genomen te hebben van de manager Bedrijfsvoering, heeft de nieuwe manager Bedrijfsvoering de rol coördinator BHV overgedragen gekregen. Vanwege een dubbelfunctie en de hoge werkbelasting is het niet gelukt om aan die rol invulling te geven. De rol van coördinator BHV en het organiseren van ontruimingsoefeningen vormt een belangrijk actiepunt voor het arbojaarplan 2023.

4.7. Integriteitsbeleid

In 2022 zijn geen meldingen geweest van mogelijke integriteitsschending.

4.8. Ondernemingsraad

De voorzitter van de OR was in 2022 ziek. De vergaderingen zijn wel volgens planning doorgegaan. Er is een nieuw OR-lid benoemd, waardoor de OR weer uit vijf leden bestaat. Er is zeven keer overleg geweest met de directeur-bestuurder. De belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

- Coronabeleid
- Hybride werken
- Arbojaarplan 2022
- Clean desk & clear screen
- Werkdrukbeleid
- Voortgang aankoop woningen
- Voortgang digitaliseringsproject
- Herinrichting kantoor
- Inrichting NPO
- Personele bezetting
- Uitkomsten huurderspanel
- Medewerkersonderzoek
- Nationale Prestatieafspraken
- Visitatie
- Begroting
- Werving RvC-leden

4.9. Relatie met andere rechtspersonen

Aedes

Tablis Wonen is lid van Aedes, Vereniging van woningcorporaties, en heeft de Aedescode ondertekend. Ook past Tablis Wonen de principes van de door Aedes en de VTW (Vereniging van toezichhouders in Woningcorporaties) opgestelde governancecode woningcorporaties toe.

MKW (Middelgrote en Kleine Woningcorporaties)

Binnen Aedes is MKW het platform voor middelgrote en kleine woningcorporaties.

Woongaard

In de gemeente Molenlanden en de regio Alblasserwaard en Vijfheerenlanden hebben de corporaties zich aangesloten bij Woongaard voor de verhuur van leeggekomen woningen.

Woonkeus

Net als Woongaard is ook Woonkeus een organisatie die is opgericht om woningen te kunnen verhuren. Omdat het hier om een formele verbinding gaat, is een nadere toelichting op Woonkeus opgenomen in hoofdstuk 5 'Verbindingen'.

Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

Tablis Wonen laat de kwaliteit van haar dienstverlening meten door KWH. KWH als vereniging voor, door en met corporaties wordt breed herkend en erkend in de corporatiesector.

Gemeenten en regio's

Uiteraard wordt ook nauw samengewerkt met de gemeenten Sliedrecht en Molenlanden en met andere corporaties en belanghouders, zoals zorg- en welzijnsinstellingen.

5. Verbindingen

Tablis Wonen werkt in het belang van de volkshuisvesting samen met verschillende instellingen en organisaties. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de huidige verbindingen met de mogelijke financiële risico's. Ook wordt een opsomming gegeven van de VvE's van complexen waarin Tablis Wonen bezit heeft.

5.1. Stichting Woonkeus Drechtsteden

De deelnemende corporaties hebben stichting Woonkeus Drechtsteden opgericht om de administratieve zaken rondom de regionale woonruimteverdeling te coördineren. Woonkeus zorgt ervoor dat wekelijks alle leegkomende woningen worden gepubliceerd op haar website. Het verzamelen van de reacties van woningzoekenden is geautomatiseerd. De software van Woonkeus zorgt ervoor dat de reacties op volgorde worden gezet. Woonkeus is sinds 1 januari 2000 actief. Stichting Woonkeus is opgericht door en werkzaam voor zes woningcorporaties in de gemeenten Alblasterdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht, Heerjansdam en Zwijndrecht. Iedere deelnemende corporatie heeft zitting in het bestuur van Woonkeus. Voor Tablis Wonen is dit de directeur-bestuurder. De kosten worden naar rato van het aantal woningen over de deelnemende corporaties verdeeld.

5.2. Deelname Woningnet N.V.

Woningnet N.V. verzorgt de automatisering van de woonruimteverdeling in verschillende regio's van Nederland. Sinds december 2004 wordt in het kapitaal van Woningnet deelgenomen in de vorm van honderd aandelen, tegen een nominale waarde van € 11,95 per stuk. Van deze nominale waarde is 75% gestort. Via het regionale woonruimteverdeelsysteem wordt gebruik gemaakt van de diensten van Woningnet. Bestuurlijk zijn wij niet betrokken bij Woningnet.

5.3. Vereniging van Eigenaren

In een aantal wooncomplexen zijn woningen verkocht. Om die reden is Tablis Wonen lid van de volgende Verenigingen van Eigenaren:

Vereniging van Eigenaren	Eenheden in VvE	Van Tablis Wonen 1-1-2022	31-12-2022
Dorlandsweer en omstreken	135 woningen	6 woningen	6 woningen
Hobbemastraat	32 woningen	16 woningen	16 woningen
Sperwerstraat	80 woningen	6 woningen	6 woningen
Amandelhof	47 appartementen	32 appartementen	32 appartementen
Rondeel	102 appartementen 1 kantoor 90 parkeerplaatsen	51 appartementen 1 kantoor 38 parkeerplaatsen	51 appartementen 1 kantoor 38 parkeerplaatsen
Thorbeckehof	44 appartementen	22 appartementen	22 appartementen
Griendencollege	20 appartementen 4 commerciële ruimten	20 appartementen	20 appartementen
ondersplitsing parkeerplaatsen Wilhelminastraat	60 parkeerplaatsen technische ruimten	50 parkeerplaatsen technische ruimten	50 parkeerplaatsen technische ruimten

ondersplitsing parkeerplaatsen Julianastraat	53 parkeerplaatsen	24 parkeerplaatsen	24 parkeerplaatsen
Havenstraat	21 koop- en 19 huurappartementen	19 appartementen	19 appartementen
Dorpsstraat Oud-Alblas	16 appartementen 14 koopwoningen	16 appartementen	16 appartementen
Dorpshart Bleskensgraaf	12 appartementen 6 commerciële ruimten	6 commerciële ruimten	6 commerciële ruimten
De Wiel	26 woningen	15 woningen	15 woningen
Bonkelaarplein	60 appartementen 60 parkeerplaatsen	20 appartementen 20 parkeerplaatsen	20 appartementen 20 parkeerplaatsen

6. Financiën

6.1. Beoordelingskader

In het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en WSW wordt uitgegaan van drie beoordelingsonderwerpen:

- Financiële continuïteit: is de financiële continuïteit c.q. levensvatbaarheid van de corporatie gewaarborgd?
- Bedrijfsmodel: wat zijn de beleidsvoornemens en -realisatie van de corporatie en wat is het effect daarvan op de financiële continuïteit? In hoeverre wordt het maatschappelijk bestemd vermogen hiermee voldoende beschermd?
- Governance & organisatie: is de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van de corporatie effectief?

WSW richt zich in de beoordeling op de financiële analyse met het oog op de borging en het bedrijfsmodel. De Aw richt zich op de governance van een corporatie. Beide organisaties bespreken jaarlijks bij de ontvangst van de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prospectieve Informatie (dPi) de belangrijkste (financiële) ontwikkelingen van corporaties en stemmen dat eventueel op elkaar af. De Aw richt zich daarnaast op de integriteit en de rechtmatigheid en informeert WSW over haar bevindingen op deze terreinen.

6.1.1. Financiële continuïteit

In het onderdeel financiële continuïteit wordt de financiële positie van de corporatie beoordeeld. Er wordt onderzocht of de corporatie op basis van haar financiële positie in staat is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. De beoordeling van de financiële continuïteit is gericht op drie onderdelen: liquiditeit (kasstromen), vermogen en onderpand. De beoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vier financiële ratio's.

- Liquiditeit: de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR maakt inzichtelijk of de corporatie op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- Vermogen: de Loan To Value (LTV) en solvabiliteit. De LTV maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de omvang van de leningen. De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie ten opzichte van het totaal vermogen.
- Onderpand: de dekkingsratio. De dekkingsratio beoordeelt of de waarde van het onderpand voldoende is om de leningen af te lossen.

De beleidswaarde vormt de basis voor het bepalen van de LTV en de solvabiliteit. De marktwaarde wordt gebruikt als onderpandwaarde voor het bepalen van de dekkingsratio.

Ook wordt beoordeeld in hoeverre een corporatie in de toekomst aan de normen kan voldoen. De benodigde gegevens voor deze beoordeling zijn:

- kasstroomoverzicht realisatie + 5-jaars prognose;
- balans (op basis van marktwaarde) realisatie + 5-jaars prognose;
- beleidswaarde realisatie + 5-jaars prognose.

In onderstaand overzicht worden de WSW-parameters aangegeven met daarbij de norm zoals die door het WSW is gesteld. WSW toetst zowel het realisatiejaar als de prognose voor vijf jaar aan de gestelde normen. Geconcludeerd kan worden dat Tablis Wonen met de huidige uitgangspunten aan alle normen ruim voldoet.

Parameter	2022	2023-2027 ⁵	norm WSW	resultaat
ICR	4,0	3,3	1,4	voldaan
LTV (beleidswaarde)	30%	42%	<85%	voldaan
Solvabiliteit (beleidswaarde)	61%	50%	>15%	voldaan
Dekkingsratio	37%	25%	<70%	voldaan

Vanwege de lage rente heeft Tablis Wonen de afgelopen jaren langjarige leningen aangetrokken, hierdoor is de duration van de leningen verlengd. De duration geeft de rentegevoeligheid aan en het is een indicatie van de gemiddelde looptijd van de leningportefeuille. De duration ligt redelijk in lijn met de sector. Ook de gemiddelde rente van de leningen komt redelijk overeen met het sectorgemiddelde.

Ultimo 2022	
Duration	15,7
Gemiddelde rente	2,38

6.2. Financiële resultaten

Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen

In de begroting 2022 werd gerekend op een jaarresultaat na belastingen van € 0,9 miljoen (DAEB en niet-DAEB gesaldeerd). Het definitieve jaarresultaat na belastingen bedraagt € 14,2 miljoen. Dit is € 13,3 miljoen hoger dan geraamd.

Het grootste verschil wordt veroorzaakt door de post 'niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. In de begroting was een bedrag van € 10,2 miljoen opgenomen terwijl daadwerkelijk € 36,0 miljoen is gerealiseerd. De begroting is gebaseerd op de uitgangspunten van de sectorparameters, terwijl de werkelijke waardeverandering maar liefst 6,5% was. Dit is een verschil van € 25,8 miljoen, echter dit wordt voor een deel tenietgedaan door de hogere ORT, onrendabele top (ook wel overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille). Deze kostenpost kwam ruim € 20 miljoen hoger uit dan begroot. De voorziening onrendabele investeringen per 31 december 2022 betreft vooral de projecten: VG4 10-Hoogflats Sliedrecht, VG7 Verduurzaming en HVC portieketage en duplexwoningen en VG10 Voorbereiding HVC KL.

De lasten uit verhuur en beheeractiviteiten samen met de lasten voor de onderhoudsactiviteiten vallen ruim € 3,5 miljoen lager uit dan begroot. Dit heeft voor een deel (€ 2,5 mln) te maken met te hoog begrote onderhoudslasten. Daarnaast vallen de lasten voor verhuur en beheeractiviteiten € 1 miljoen lager uit.

De financiële baten en lasten waren in de begroting opgenomen voor +/- € 2.6 miljoen terwijl daadwerkelijk een positief saldo van € 3,7 miljoen is vastgesteld. Een verschil van € 6,3 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door een waardemutatie van de embedded derivaten van € 7,3 miljoen. Deze positieve waardeverandering komt voort uit 2 leningen (nominale waarde € 17,5 miljoen) waarbij de embedded derivaten gescheiden moeten worden gewaardeerd. De zuivere rentelasten betroffen € 3,6 miljoen.

⁵ Deze cijfers wijken af van de ingediende dPi en zijn gebaseerd op de daadwerkelijke cijfers van 2022. De marktwaarde en beleidswaarde waren veel hoger dan voor 2022 in de begroting opgenomen. Daarmee hebben de diverse kengetallen zich positief ontwikkeld ten opzichte van de dPi.

Voor het onderhoud was totaal in de begroting een bedrag van € 10,6 miljoen opgenomen, de realisatie ultimo 2022 is uitgekomen op € 8,4 miljoen. Dit heeft te maken met een te hoge begroting voor planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er aanzienlijk lagere uitgaven geweest voor badkamer-, keuken- en toiletrenovatie. Een verklaring voor het verschil tussen begroot en realisatie wordt gegeven in paragraaf 3.3.

Harmonisatiebeleid

Net als in voorgaande jaren is in 2022 in de gemeente Sliedrecht de huurprijs bij mutatie van een woning conform het huidige huurbeleid opgehoogd naar 80% van de maximaal redelijke huur. Voor de gemeente Molenlanden is dat vanwege andere marktomstandigheden 75%. Als maximum bovengrens is voor 2022 de huurtoeslaggrens van € 763,47 gehanteerd zodat geen woningen vanuit de sociale voorraad overgegaan zijn naar de geliberaliseerde voorraad.

Beperking huurachterstanden, incasso en ontruiming

Huurders met een huurachterstand ontvangen twee keer per maand een herinneringsbrief. Zij worden actief benaderd. De medewerker incasso neemt contact op met de huurder om een betalingsregeling af te spreken. Per 1 januari 2021 is de wetswijziging op de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) van kracht. Met deze wijziging is vroegsignalering van schulden een wettelijke taak voor gemeenten geworden. Dit betekent dat onze ketenpartners vanuit welzijn en zorg al in een vroeg stadium geïnformeerd worden over huurachterstanden en in contact proberen te komen met huurders.

Op grond van het convenant Preventie Huisuitzetting Drechtsteden worden alle huurders met twee maanden huurachterstand door onze wooncoaches thuis bezocht. Door een tijdige signalering kunnen de Dienst Gezondheid & Jeugd (DG&J) en de Sociale Dienst Drechtsteden (SDD) sneller bemiddelen en dus eerder met een oplossing voor de huurder komen. Verder worden de afgesloten betalingsregelingen gecontroleerd en bewaakt en houdt Tablis Wonen intensief contact met de deurwaarder over ontwikkelingen in de incassozaken.

6.3. Toekomstige financiële situatie

Tablis Wonen staat er financieel goed voor. In de komende tien jaar gaan we € 102 miljoen investeren in onze bestaande woningen (€ 15 miljoen minder dan de 10 jaars begroting van 2022). Daarnaast hebben we in de begroting opgenomen dat we vanaf 2023 € 83 miljoen uitgeven aan nieuwe woningen (€ 25 miljoen meer dan weergegeven in de begroting 2022).

De verwachte investeringen leiden tot meer leningen en daarmee meer rentelasten. De rente staat momenteel nog laag, daarmee is het effect van meer leningen voor de korte termijn relatief gering. Daar waar mogelijk sluiten we langlopende leningen met nog steeds lage rentes af. Neemt niet weg dat er wel rente-risico's voor de langere termijn zijn die direct invloed hebben op de ICR. Ook kan door de ingevoerde Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) de aftrek van rentelasten op het fiscaal resultaat behoorlijk ingeperkt worden, waardoor de vennootschapsbelastinglast zal toenemen. Zoals het er nu naar uitziet krijgen we daar de komende jaren jaarlijks mee te maken.

Uitgaande van de huidige plannen zien we dat de financiële ratio's van Tablis Wonen de komende tien jaar de normen van de toezichthouders niet zullen raken.

6.4. Financiële risico's

Onder de financiële risico's vallen renterisico, (her)financieringsrisico en liquiditeitsrisico. De financiële risico's worden besproken in de treasurycommissie. Dit is de commissie die simpel gesteld over het geld van

Tablis Wonen gaat. Ten aanzien van de uitvoering wordt uitgegaan van het vigerende reglement financieel beleid en beheer (RFBB) en het vigerende treasurystatuut. De treasurycommissie bestond in 2022 uit de manager Bedrijfsvoering en een externe deskundige van Zanders. De treasurycommissie heeft in 2022 een keer vergaderd. De controller was (conform het RFBB) toevoerder. Het door Tablis Wonen gewenste risicoprofiel ten aanzien van treasury is laag. De treasurycommissie stelt jaarlijks een treasuryjaarplan (het plan betreffende de financiën) op dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC. De treasurycommissie adviseert de directeur-bestuurder, deze besluit en de RvC houdt toezicht. In de tertiaalrapportage is gerapporteerd over de uitgevoerde treasuryactiviteiten.

Maandelijks wordt een liquiditeitsprognose opgesteld. Deze wordt gebruikt om de verwachtingen vanuit het treasuryjaarplan te toetsen en om het juiste moment te bepalen voor het aantrekken van leningen. Tablis Wonen heeft in 2022 geen kredietlimiet meer bij de Rabobank. Op basis van de ingediende dPi eind 2022 kan Tablis Wonen voor al haar activiteiten WSW-geborgde leningen aantrekken. Bij het aantrekken van nieuwe leningen wordt een looptijd gekozen die past bij de huidige renteherzieningsdata. De (her)financieringsrisico's zijn daarmee voldoende afgedekt.

6.5. Derivaten

De financiële derivatenportefeuille van Tablis Wonen bestaat uit twee in 2007 afgesloten renteswaps bij de ING. In verband met de overgang van het huisbankierschap naar de Rabobank per 1 januari 2008, zijn deze contracten per genoemde datum overgenomen door de Rabobank. Tablis Wonen heeft in 2022 geen nieuwe financiële derivaten afgesloten en heeft daarmee per 31 december 2022 nog steeds slechts twee rentederivaten in haar bezit:

- Renteswap Rabobank, vaste rente 4,5825%, variabele rente 6-maands Euribor. Looptijd tot 2 juli 2030. De negatieve marktwaarde van dit derivaat is per 31 december 2022 € 578.213.
- Renteswap Rabobank, vaste rente 4,4850%, variabele rente 6-maands Euribor. Looptijd tot 3 juli 2028. De negatieve marktwaarde van dit derivaat is per 31 december 2022 € 428.381.

Tablis Wonen hanteert als beleidslijn dat de derivaten in portefeuille worden gehouden tot einde looptijd.

Ook zijn er nog twee embedded derivaten. Dit zijn leningcontracten waarbij de bank, op een contractueel vastgelegd moment, het recht heeft te kiezen voor een contractueel vastgelegde vaste, variabele of basisrente. Bij beide leningcontracten heeft Tablis Wonen het recht om op het moment dat de bank een variabele rente in rekening brengt de lening boetevrij vervroegd af te lossen.

In de jaarrekening 2022, de begroting 2023 en de financiële meerjarenraming 2024-2032 is de volgende gedragslijn gehanteerd: de berekende geamortiseerde rente (zie toelichting begrippenlijst) wordt in principe jaarlijks ten laste van het renteresultaat bijgeschreven op de waardering van de leningen. De waardering wordt per 31 december 2022 herzien. Het verschil t.o.v. 31 december 2021 wordt ten gunste of ten laste van het renteresultaat gebracht.

7. Kengetallen

Kengetallen:	2022	2021
Woningbezit		
Woningen en woongebouwen vooroorlogs	57	57
Naoorlogse woningen	4.365	4.327
	4.422	4.384
Overig bezit		
Garages, parkeerplaatsen, berguimten, winkel-/kantoor-/maatschappelijk-/zorgruimte	251	251
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	4.673	4.635
Mutaties in bezit		
Aantal opgeleverd	-	12
Nieuwe contracten	-	-
Aantal aangekocht	39	2
Teruggekocht VoV	1	-
Samengevoegd	-	-
Naar voorraad	-1	-3
Aantal verkocht	-1	-5
Aantal uit exploitatie door sloop, verbouw of correctie	-	-24
Totaal aantal mutaties bezit in exploitatie	38	-18
Kwaliteit		
Kosten planmatig onderhoud per woning (incl. Contract OH)	1.251	1.522
Kosten reparatie- en mutatieonderhoud per woning	628	530
Kosten mutatieonderhoud per mutatie	5.052	4.478
Prijs-kwaliteit		
Gemiddeld aantal punten WWS per woning	146	146
Gemiddelde netto huurprijs per woning per maand per einde boekjaar	582	566
Het verhuren van woningen		
Verhuisgraad (%)	5,70	6,11
Huurachterstand in % jaarhuur	0,72	1,30
Huurderving in % jaarhuur	1,18	1,18
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit (EV / TV)	73,80	76,80
Liquiditeit (vlottende activa / kortlopende schulden)	0,671	0,227
Rentabiliteit eigen vermogen (%) (resultaat / gemiddeld EV)	3,3%	14,7%
Rentabiliteit vreemd vermogen (%)* (resultaat / gemiddeld VV)	11,2%	47,9%
Rentabiliteit totaal vermogen (%) (resultaat / gemiddeld TV)	2,4%	10,6%
Interne financiering per woning (EV - herwaarderingsres. / aantal woningen)	29.160	31.358
Cashflow per woning (operationele kasstroom / aantal woningen)	2.016	1.007
<i>*exclusief voorzieningen</i>		
Balans en winst- en verliesrekening		
Eigen vermogen per woning	127.654	125.513
Huuropbrengst per woning	7.165	7.184
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille per woning	3.647	3.183
Personeel		
Aantal formatieplaatsen gesplitst naar afdeling per einde boekjaar		
Bestuur	1,0	1,0
Strategie	3,8	3,8
Bedrijfsvoering	9,5	9,5
Wonen	13,0	13,0
Vastgoed **)	13,6	13,6
Totaal	40,9	40,9
EV = Eigen Vermogen		
VV = Vreemd Vermogen		
TV = Totaal Vermogen		

Verlag van de Raad van Commissarissen

1. Voorwoord

Begin 2022 kende nog een laatste staartje van de coronacrisis. Er moest nog aangepast gewerkt worden om aan de coronamaatregelen te voldoen. De organisatie verdient waardering voor de wijze waarop dit ook dit keer weer is gelukt.

De RvC heeft dit jaar gelukkig weer fysiek kunnen vergaderen. We kunnen als RvC met tevredenheid vaststellen dat veel van de gestelde doelen zijn bereikt.

Het beleidsplan voor de periode 2020-2023, getiteld: 'geWOON: plezierig wonen in een goed thuis', bepaalde ook in 2022 de algemene koers. Naast alle aandacht voor de realisatie van de beleidsdoelen gaat ook het reguliere werk gewoon door. Enkele belangrijke onderwerpen waar de RvC aandacht aan heeft besteed waren de investeringen in het warmtenet, de implementatie van Dynamics Empire, het niet planmatig onderhoud, de binnenstedelijke herstructurering in Sliedrecht-Oost, investeringen in Bleskensgraaf en Molenaarsgraaf en de herinrichting van het kantoor.

De directeur-bestuurder van Tablis Wonen heeft een hoog ambitieniveau neergezet door op het gebied van verduurzaming, bedrijfslastenbeheersing, klanttevredenheid en samenwerking in de regio tot de kopgroep in de sector te willen behoren. De RvC ondersteunt deze ambitie en volgt dan ook nauwgezet de ontwikkelingen op dit vlak. In 2022 is weer een aantal goede stappen gezet om deze ambitie waar te maken, maar er zijn nog zaken voor verbetering vatbaar. Zo zijn er op het gebied van de bedrijfslastenbeheersing, samenwerking en klanttevredenheid nog verbeteringen nodig.

De samenwerking in de regio, met name in de Drechtsteden, krijgt steeds meer vorm. Er is samenwerking met andere corporaties op het gebied van inkoop, portefeuillestrategie, verduurzaming en woningtoewijzing, om maar een paar onderwerpen te noemen. Deze samenwerking is gericht op het uitwisselen van kennis en ervaring en op efficiencyverbetering. In het verslagjaar is het PRED (Platform Regionale Energietransitie Drechtsteden) één keer bij elkaar gekomen. In dit platform proberen bestuurders en vertegenwoordigers van de Raden van Commissarissen van corporaties afstemming te zoeken over de aansluitvoorwaarden en aansluitkosten van HVC voor ruim 30.000 corporatie-huurwoningen op het aan te leggen warmtenet.

In oktober heeft de RvC afscheid genomen van de heren Lievaart en Boxman. Van beide heren liep de tweede termijn af. Als nieuw lid van de RvC is in oktober de heer Burgerhout benoemd, in december is mevrouw Maas als nieuw lid benoemd.

In 2023 zal de aandacht van de RvC blijven uitgaan naar (de voorbereiding van) de aansluiting van woningen van Tablis Wonen op het warmtenet en de binnenstedelijke herstructurering in Sliedrecht- Oost.

2. Over besturen en toezichhouden

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de visie van de RvC op toezicht en bij het toetsingskader zoals dat bij Tablis Wonen van kracht is.

Onze visie op toezicht en toetsing

In de governancecode woningcorporaties wordt van elke RvC gevraagd zich te verantwoorden over de wijze waarop toezicht is uitgeoefend. De RvC heeft in zijn vergadering van 26 april 2018 de notitie 'Visie op toezicht en besturen' vastgesteld (ons eigen deel) en goedgekeurd. De notitie staat op de website van Tablis Wonen zodat elke geïnteresseerde er kennis van kan nemen. In 2023 wordt deze visie herzien.

Governancecode woningcorporaties

De governancecode geeft richtlijnen voor een goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code focust sinds recente aanpassingen meer op cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van toekomstige bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De code kent vijf principes die elkaar aanvullen en onderling met elkaar samenhangen.

De code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor de leden van Aedes en de VTW. De RvC onderschrijft de code en handelt ernaar en voldoet aan de voorwaarden van de governancecode woningcorporaties 2020. Ook voor de vergoeding van de RvC-leden wordt de richtlijn van de VTW gevolgd. De enige afwijking van de code is het ontbreken van een beleggingsstatuut (bepaling 5.3). Aangezien Tablis Wonen buiten de reguliere saldi op de bank vanuit de lopende rekeningen en een tweetal spaarrekeningen geen andere beleggingen heeft, is geen separaat beleggingsstatuut opgesteld. Het beleid ten aanzien van de beleggingen is om die reden als apart hoofdstuk opgenomen in het treasurystatuut. Wel beschikt Tablis Wonen over een in omvang zeer beperkte derivatenpositie die voldoet aan de ter zake van overheidswege gestelde regels.

3. Verslag vanuit toezichhoudende rol

3.1. Toezicht op strategie

Een van de RvC taken is om te bewaken dat de ondernemingsstrategie wordt uitgevoerd. De RvC heeft, zoals eerder aangegeven, in september 2019 het nieuwe beleidsplan 'geWOON: plezierig wonen in een goed thuis' voor de periode 2020-2023 goedgekeurd. In dit beleidsplan zijn de gewenste financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Tablis Wonen opgenomen. Het beleidsplan wordt jaarlijks vertaald naar een jaarplan, een jaarbegroting en een meerjarenraming. Ook deze documenten worden met goedkeuring van de RvC door de bestuurder vastgesteld.

3.2. Toezicht op financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC ontvangt per tertiaal een balanced scorecard waarin de voortgang van alle strategische doelen uit het beleidsplan en het jaarplan wordt weergegeven, een kasstroomoverzicht en een toelichting op de voortgang van de projecten. Bij afwijkingen op prestatie, resultaat of planning worden de genomen maatregelen toegelicht of wordt een aangepast voorstel ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

Uit de tertiaalrapportages blijkt dat Tablis Wonen voor veel zaken op schema ligt met de realisatie van de gestelde doelen. Daar waar een achterstand op de realisatie geconstateerd wordt, heeft de bestuurder extra maatregelen genomen om de doelen binnen de termijnen van het beleidsplan alsnog te realiseren. De uitvoering van een aantal projecten wordt doorgeschoven naar 2023.

Een onafhankelijke controller ziet toe op de kwaliteit van de aangeleverde stukken en levert indien nodig mondelinge toelichting tijdens RvC-vergaderingen.

Een belangrijk ICT project is de implementatie van het nieuwe ERP-systeem Dynamics Empire. In 2022 is de implementatie afgerond. In oktober is de memo afsluiting project Empire besproken.

3.3. Jaarverslag en werk accountant

Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag worden door de RvC beoordeeld en besproken met de accountant op een reguliere vergadering. De RvC toetst of het volkshuisvestelijk verslag overeenkomt met de geleverde prestaties. De managementletter wordt met de accountant besproken en de RvC ziet erop toe dat attentiepunten van de accountant door de bestuurder worden opgevolgd. Opvolging van aanwijzingen uit de managementletter is een onderdeel van de tertiaalrapportages. Vooraf overlegt de RvC met de accountant over de specifieke wensen van de RvC voor de jaarcontrole zoals opgesteld in het controleplan. Voor de controle van de verslagjaren 2021 t/m 2024 heeft de RvC accountantskantoor Q-concept benoemd. Jaarlijks wordt de controlerend accountant geëvalueerd.

3.4. Visitatie werkwijze

Tablis Wonen laat zich eens in de vier jaar visiteren. In 2022 is een nieuwe visitatie uitgevoerd. De prestaties zijn in zijn algemeenheid goed. De visitatiecommissie komt met de volgende aanbevelingen die we ons ter harte nemen:

- Versterk de strategische competentie in de organisatie.
- Versterk de strategische samenwerking met stakeholders.
- Heb aandacht voor de leefwereld van de huurders en zie erop toe dat aannemers dat ook doen.
- Geef in rapportages meer aandacht aan het maatschappelijk presteren.

- Versterk met de gemeente Sliedrecht de benodigde randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord.
- Geef de volkshuisvestelijke kaders in Molenlanden een update.
- Maak wijkplannen met een integrale visie als onderdeel van het assetmanagement.

3.5. Toezicht op stakeholderdialogoog

Sinds 2017 worden er aparte overleggen gevoerd met de verschillende stakeholders. De dialoog met de stakeholders wordt waar nodig tijdens vergaderingen tussen de bestuurder en de RvC besproken. De contacten met de stakeholders zijn goed, al is het aantal fysieke ontmoetingen sinds het coronavirus helaas beperkter dan de directeur-bestuurder en de RvC graag zouden zien.

Een delegatie uit de RvC in 2022 heeft tweemaal een fysieke vergadering van het algemeen bestuur van SliM Wonen bijgewoond.

3.6. Toezicht op risicobeheersing

Risicobeheersing wordt op meerdere momenten besproken. Bij de projecten komen de risico's die met het project samenhangen aan de orde. Tijdens de bespreking van de tertiaalrapportages zijn de daarmee samenhangende risico's besproken.

Eens per jaar bespreekt de RvC de algemene stand van zaken rond het risicomanagement.

Op 7 februari 2022 is de RvC akkoord gegaan met het interne controleplan 2022. Hierin zijn de belangrijkste interne controles opgenomen voor het realiseren van de doelen/acties in het jaarplan 2022. Ook zijn de adviezen van de accountant en Aw en WSW meegenomen. Samengevat betekent dit het volgende.

Tablis Wonen maakt gebruik van de 3 Lines of Defense:

- 1^e lijn: Eigenaren/beheersers van de risico's, in het geval van Tablis Wonen de managers.
- 2^e lijn: In de 2^e lijn zorgt de businesscontroller voor de kaders, borging en ondersteuning van het risicobeheer.
- 3^e lijn: In de 3^e lijn is de onafhankelijke controlfunctie (concerncontroller) gepositioneerd. De concerncontroller verstrekt aanvullende assurance, gebaseerd op het hoogste niveau van onafhankelijkheid en objectiviteit binnen de organisatie.

Bij de uitvoering van deze drie lijnen wordt bij de opzet van nieuwe processen gekeken naar de mate van verantwoording van de eerste lijn. Voor de businesscontroller betekent dit dat het risicomanagement zal worden overgedragen vanuit de concerncontroller.

Verder zijn in februari de fraudepreventie en het integriteitsbeleid besproken. Ook worden de resultaten van de interne controle op de aanbesteding van het planmatig onderhoud besproken.

3.7 Toezicht op verbindingen

In de governancecode 2020 is opgenomen dat een corporatie een verbindingenstatuut moet hebben. Op 8 juni 2020 is het nieuwe verbindingenstatuut goedgekeurd door de RvC.

De RvC heeft zicht op de bestaande verbindingen. Eventuele nieuwe verbindingen worden besproken op de reguliere overleggen met de RvC, maar in het verslagjaar zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan. Een overzicht van de verbindingen is opgenomen in dit jaarverslag.

3.8 Conclusies toezichhoudende rol

De RvC heeft zijn taak conform de wet en de governancecode uitgevoerd. De RvC is op de hoogte van alle relevante zaken die Tablis Wonen betreffen. De RvC heeft goedkeuring gegeven aan alle zaken waar de RvC de noodzaak van inzag, de risico's aanvaardbaar vond en inhoudelijk achter kon staan. De RvC heeft maatregelen en besluiten genomen op alle onderwerpen waarop dit van de RvC volgens de wet, de statuten en de governancecode verwacht mag worden. De RvC is van mening dat hij zijn toezichhoudende taak tijdig, volledig en juist heeft uitgevoerd.

4. Verslag vanuit werkgeversrol

4.1. Invulling werkgeversrol voor directeur-bestuurder

4.1.1 Topstructuur, profielen directeur-bestuurder en benoeming

De functie van directeur-bestuurder wordt vervuld door mevrouw drs. L. Marchesini-Franso. Zij is met ingang van 1 september 2016 door de RvC benoemd voor een periode van vier jaar. Na actualisatie van het functieprofiel, heeft de RvC in 2020 vastgesteld dat mevrouw Marchesini aan dat herijkte profiel voldeed. De OR en huurdersorganisatie SliM Wonen lieten de RvC weten de voorgenomen herbenoeming te ondersteunen. Na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw, heeft de RvC mevrouw Marchesini op 31 augustus 2020 opnieuw benoemd voor een periode van vier jaar, met ingang van 1 september 2020.

4.1.2 Beoordelingskader en beoordeling

Het functioneren van de directeur-bestuurder wordt jaarlijks door de RvC beoordeeld. Van jaar tot jaar worden daarbij prestatieafspraken gemaakt die in aanvulling op het jaarplan het kader vormen voor de beoordeling. Op 28 januari 2022 heeft een evaluatiegesprek plaatsgevonden met mevrouw Marchesini. Tijdens dat gesprek zijn de voor het jaar 2021 gemaakte afspraken geëvalueerd en zijn nieuwe afspraken gemaakt voor 2022.

De gemaakte afspraken zijn op 30 januari 2023 geëvalueerd. Voor de bestuurder was 2022 een hectisch jaar met wisselingen in het MT, wisselingen in de RvC en de zoektocht naar een businesscontroller. Vastgesteld is dat een deel van de onderwerpen uit het jaarplan op schema ligt, een deel schuift door naar 2023. Onder meer gaat het daarbij om teamcoaching MT, opstellen van financieel beleid en de financieringsstrategie, en de visie op wijkbeheer.

Niettemin zijn veel punten uit het jaarplan wel uitgevoerd. De RvC heeft daar veel waardering voor. Ondanks de moeilijke omstandigheden heeft de organisatie belangrijke ambities kunnen verzilveren.

De directeur-bestuurder heeft in 2022 een totaal van 56 PE-punten behaald in het kader van persoonlijke educatie (PE). De norm is 108 PE-punten over een periode van drie jaar. In deze drie jaar heeft zij 149 PE-punten behaald. Dat is ruim boven de norm van 108 PE-punten.

De RvC is van mening dat mevrouw Marchesini in 2022 op een goede wijze invulling heeft gegeven aan haar taken en verantwoordelijkheden.

Het gesprek met de directeur-bestuurder is in 2022 gevoerd door de voorzitter en de vicevoorzitter van de RvC. In 2023 is het gesprek gevoerd met de sinds 2023 ingestelde remuneratiecommissie. Voorafgaand aan de gesprekken van 28 januari 2022 en 30 januari 2023 heeft de voltallige RvC input geleverd.

4.1.3 Beloningskader en beloning

De wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de directeur-bestuurder is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. Net als voorgaande jaren was in 2022 de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. Die wet is voor de corporatiesector verder uitgewerkt in de Uitvoeringsregeling WNT en in de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Het begrip “bezoldiging” is in de WNT gedefinieerd als de som van de beloningen, de belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen en de voorzieningen ten behoeve van de beloningen betaalbaar op termijn.

Per 1 januari 2022 is Tablis Wonen op basis van het aantal eenheden en de omvang van de grootste gemeente waarin zij opereert (Sliedrecht) ingedeeld in bezoldigingsklasse E. Die klasse kende in 2022 een maximale bezoldiging van € 158.000.

Blijkens het onderstaande overzicht heeft de totale bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2022, inclusief de belaste kostenvergoedingen en de beloningen betaalbaar op termijn, € 157.985 bedragen. De bezoldiging is daarmee binnen de maximale bezoldiging van € 158.000 gebleven. Ter vergelijking zijn ook de gegevens over de door mevrouw Marchesini in 2021 ontvangen bezoldiging weergegeven. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum bedroeg toen € 153.000.

Naam directeur- bestuurder	Functie	Datum vanaf	Datum t/m	Parttimefactor
L. Marchesini-Franso	Directeur- bestuurder	01-01-2022	31-12-2022	1
Bruto beloning plus belastbare vergoedingen 2022	Beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging boekjaar 2022		
€ 139.197	€ 18.788	€ 157.985		
Bruto beloning plus belastbare vergoedingen 2021	Beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging boekjaar 2021		
€ 135.062	€ 17.930	€ 152.992		

Het totaalbedrag van de bruto beloning 2022 van 138.777 is opgebouwd uit:

- bruto maandsalaris inclusief 8% vakantiegeld;
- bijtelling leaseauto.

4.1.4 Aandelen, leningen, garanties

In het verslagjaar 2022 was de governancecode 2020 van toepassing.

Bepaling 3.5 van de governancecode bepaalt dat aan een directeur-bestuurder onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen worden verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid. Aan de directeur-bestuurder zijn in het verslagjaar dan ook geen aandelen, leningen of garanties verstrekt.

4.1.5 Organisatieontwikkeling, cultuur en integriteit

Organisatieontwikkeling en cultuur

In 2017 is een ontwikkelingstraject in gang gezet om Tablis Wonen toekomstbestendig te maken. Dat traject is in 2019 grotendeels afgerond. Alleen de digitalisering bleek een zaak van aanzienlijk langere adem. Door een noodzakelijke leverancierswissel, capaciteitsproblemen bij de nieuwe leverancier en andere vertragende factoren liep de implementatie van het nieuwe ERP-systeem door in 2022.

De bezetting bedroeg eind december 2022 39,83 fte en op een aantal projecten zijn in het verslagjaar externen ingehuurd.

De RvC verwacht dat de resultaten van de organisatieontwikkeling pas echt goed zichtbaar worden nu het digitaliseringstraject is afgerond en het digitale werken geworteld is binnen de organisatie. Dan moet het voor de organisatie mogelijk zijn om efficiencywinst te behalen en te besparen op de externe inhuur.

Huurders kunnen veel zaken regelen via het huurdersportal, waarmee de druk op de organisatie en ook het aantal telefonische contacten kan worden gereduceerd.

Een belangrijke start is in 2022 gemaakt met het onderzoek naar een nieuwe opzet en invulling van het niet planmatig onderhoud.

De RvC heeft veel waardering voor de inzet en toewijding van de medewerkers van Tablis Wonen. Ook in het verslagjaar zijn weer aansprekende resultaten geboekt en aantoonbare stappen gezet bij de verdere professionalisering van de organisatie.

De RvC houdt voeling met de cultuuraspecten en met andere zaken die medewerkers raken. Een belangrijk instrument daarvoor zijn de periodieke contacten met de OR die in 2022 twee keer hebben plaatsgevonden. De RvC kijkt ook in 2022 terug op prettige, open en constructieve gesprekken in een informele gespreksfeer. De RvC heeft veel waardering voor de manier waarop de OR zijn rol invult. Nu fysieke ontmoetingen weer mogelijk zijn, zal de RvC daar weer vaker aan deelnemen.

Integriteit en voorkoming van fraude

Tablis Wonen beschikt over een gedragscode en een klokkenluidersregeling. Deze stukken kunnen worden ingezien op de website van de corporatie. In de vergaderingen van de RvC komen de onderwerpen risicomanagement, fraude en integriteit regelmatig aan de orde. Daarbij is zowel aandacht voor hard controls (processen) als soft controls (cultuur en gedrag).

Het melden van nevenfuncties en zaken die eventueel tot belangenverstremeling kunnen leiden is een regelmatig terugkerend punt op de agenda van de RvC. In 2022 is niet gebleken dat zich op het gebied van integriteit incidenten hebben voorgedaan.

5. Verslag vanuit klankbordfunctie

De klankbordrol is in 2022 veelal beperkt gebleven tot de agendapunten tijdens de reguliere vergaderingen. Er is zeven maal vergaderd. De themabijeenkomst stond in het teken van de Nationale Prestatieafspraken. Ook heeft de voorzitter regelmatig bilateraal overleg met directeur/bestuurder.

Vooraf de investeringen in het warmtenet en de plannen voor binnenstedelijke herstructurering voor Sliedrecht-Oost zijn meer keren aan de orde gekomen.

De input voor de klankbordrol heeft de RvC ook dit jaar o.a. vanuit het bijwonen van vergaderingen van Slim Wonen gehad en vanuit de reguliere vergaderingen met de ondernemingsraad.

In het algemeen waken we er als RvC voor om ons niet alleen op de systeemwereld te richten en afvinklijstjes te hanteren voor alle verplichte checklists en financiële en risicobeperkende ratio's en acties. We hechten eraan juist ook oog te houden voor de sociaal-maatschappelijke kanten van de corporatie-activiteiten. De wisseling van twee RvC-leden maakte dat extra thema-activiteiten op sociaal-maatschappelijk vlak zijn doorgeschoven naar 2023 zodat de nieuwe leden eerst het inwerkprogramma kunnen doorlopen.

6. Over de RvC

6.1 Samenstelling

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde RvC bestaat uit vijf leden, waaronder twee commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie worden benoemd.

De RvC is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht. De profielschetsen worden verder toegelicht op de website.

In 2022 is de termijn van de heer Lievaart en die van de heer Boxman verstreken. Wij danken hen voor hun inbreng. 17 oktober 2022 is de heer Burgerhout benoemd, 1 december 2022 is mevrouw Maas benoemd als lid van de RvC.

Commissaris	Datum aanstelling	Aftredend per	Herkiesbaar
De heer C. Sas (vz)	7 december 2019	7 december 2023	Ja
De heer R.J. Lievaart	1 oktober 2014	1 oktober 2022	Nee
De heer R. Boxman (vice vz per dec 2021)	1 oktober 2014	1 oktober 2022	Nee
Mevrouw D.R.E. van Wezel	1 januari 2020	1 januari 2024	Nee
De heer A.C.A. Köster	10 december 2021	10 december 2025	Ja
De heer E.R. Burgerhout	17 oktober 2022	17 oktober 2026	Ja
Mevrouw N. Maas	1 december 2022	1 december 2026	Ja

6.2 Functioneren

Integriteit, onafhankelijkheid en meldingsplicht

De Aw toetst kandidaten op geschiktheid en betrouwbaarheid in het kader van de fit and proper test. In het kader van deze procedure moet de kandidaat een verklaring omtrent gedrag overleggen en een betrouwbaarheidsformulier invullen. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de RvC. In het verslagjaar 2022 zijn er geen meldingen ontvangen. Er is vastgesteld dat er geen sprake is van mogelijke belangenconflicten.

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die mogelijk tegenstrijdig zijn aan het belang van Tablis Wonen. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

De RvC heeft zijn zelfevaluatie 19 december 2022 onder externe begeleiding gedaan. Daarbij is onder meer gesproken over het instellen van commissies en het aantrekken van een bestuurssecretaris. Tevens is aandacht besteed aan teambuilding in verband met de wisseling van twee leden.

6.3 Aanspreekbaarheid

De RvC vindt aanspreekbaarheid en contact met de belanghouders waardevol. Er vindt periodiek overleg plaats met huurdersorganisatie SLiM Wonen waarbij ook twee RvC-leden aanwezig zijn.

6.4 Informatievoorziening

De RvC heeft een informatieprotocol opgesteld waarmee afspraken met de directeur-bestuurder zijn gemaakt over de informatievoorziening. De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Tablis Wonen. Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren over het beleidsplan, de begroting en het treasuryjaarplan.

De RvC laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er voor dat zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Tablis Wonen. Zo zijn er gesprekken met de directeur-bestuurder, de OR, de controller, de huurdersorganisatie en de externe accountant. De RvC ervaart de contacten met de huurderorganisatie en de OR als waardevol omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Tablis Wonen. Ook het rondje bezit levert altijd veel informatie op.

De RvC is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van Tablis Wonen goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt worden in meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van omgeving zoals wijziging van de Woningwet wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

6.5 Permanente educatie

De RvC hecht er aan dat toezicht wordt uitgeoefend gebaseerd op actuele kennis. Hieronder zijn de door de RvC-leden behaalde PE punten vermeld. Voor de heren Lievaart, Boxman, Burgerhout en voor mevrouw Maas geldt dat zij slechts een deel van het jaar lid waren van de RvC.

De heer C. Sas	10
De heer R. J. Lievaart	4
De heer R. Boxman	11
Mevrouw R.E. van Wezel	7
De heer A.C.A. Köster	11
De heer E.R. Burgerhout	12
Mevrouw N. Maas	0

6.6 Bezoldiging

De bezoldigingsstructuur van de RvC is conform de VTW-beroepsregel honorering commissarissen. De RvC bezoldiging is nader gespecificeerd in de jaarrekening.

6.7 Vergader- en besluitenschema

De RvC vergaderde in het verslagjaar zeven keer met de bestuurder. Voorafgaand aan die vergadering vergadert de RvC zonder de bestuurder. Bij de vergaderingen van de RvC met de bestuurder is veelal ook de concerncontroller aanwezig. Er is in 2022 ook twee keer met de OR gesproken. De onderwerpen die met de OR besproken werden betroffen onder andere de digitalisering, niet planmatig onderhoud, werknemerstevredenheid en de algehele gang van zaken. Ook hadden afgevaardigden van de RvC in wisselende samenstelling overleg met de huurdersorganisatie SLiM Wonen.

Tot slot

Vooruitblik 2023

Ook in 2023 staat de realisatie van de doelen uit het bedrijfsplan volop in de aandacht. De investeringen voor aansluiting op het warmtenet en de ontwikkelingen rond het niet planmatig onderhoud zullen de aandacht blijven vragen.

De organisatie is steeds meer in control, maar blijft de aandacht vragen. Voor de RvC is dat een stimulans om op de ingeslagen weg door te gaan.

Natuurlijk blijft voorop staan dat bij al het werk dat wordt verzet de belangen van de huurders zo optimaal mogelijk gewaarborgd worden. Een kwalitatief goede woning en leefomgeving en een optimale dienstverlening tegen een zo laag mogelijke huurprijs. De RvC zal zich ook in 2023 laten leiden door het principe van voor wie we het allemaal doen en dat is de doelgroep die niet zelfstandig in staat is voor de eigen huisvesting te zorgen.

Voor dit jaar is er naast het rondje projecten, aandacht voor de corporatie van de toekomst en daarmee voor de contouren van een nieuw ondernemingsplan.

Slotverklaring

Het bestuur heeft het jaarverslag van Tablis Wonen over 2022 opgesteld met daarin opgenomen de jaarrekening. Q-concepts heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag over 2022 van het bestuur. De RvC stelt de jaarrekening vast conform artikel 25 van de statuten. Overeenkomstig artikel 35 van de Woningwet en artikel 25 lid 7 van de statuten strekt de vaststelling van de jaarrekening niet tot decharge van de directeur-bestuurder. Daarover neemt de RvC een afzonderlijk besluit.

De middelen van Tablis Wonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben alleen plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het terrein van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. Met de vaststelling van de jaarrekening van Tablis Wonen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2022 € 14,2 miljoen positief.