



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0867  
Tablis Wonen  
t.a.v. het bestuur  
Zuiderzeestraat 210  
3363 CZ Sliedrecht

Datum 19 december 2023  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
www.ilent.nl

**Contactpersoon**

[REDACTED]

**Datum**

19 december 2023

**Ons Kenmerk**

H675448

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage vindt u een algemene beschrijving van onze aanpak en tevens treft u daar een overzicht aan van de documentatie die ik voor dit onderzoek gebruikt heb.

**Conclusie**

Het door mij uitgevoerde onderzoek, dat uit een bureauonderzoek en een bezoek aan Tablis Wonen op 30 oktober jongstleden, bestaat geeft geen aanleiding om voor uw corporatie op dit moment een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Voor het onderdeel governance - kwaliteit intern toezicht, stellen we - gezien de nieuwe samenstelling van bestuur en RvC - het oordeel uit. Onze beoordeling leidt er toe dat ik u geen interventies opleg, echter maak ik wel een toezichtafpraak met u. Verder blik ik alvast vooruit naar het onderzoek in 2024.

**Toezichtafpraak**

Ik verzoek u mij, zodra gereed, de definitieve toezichtvisie en de resultaten van de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen (RvC) (d.d. 4 december 2023) toe te sturen

**Onderzoek 2024**

De Aw verricht een verdiepend onderzoek bij Tablis Wonen in maart/april 2024. Er wordt dan ingezoomd op het – proces van de totstandkoming van het – nieuwe samenspel binnen de RvC en tussen de RvC en bestuurder. Gedurende dit onderzoek wordt eveneens ingezoomd op volkshuisvestelijk belang en de stand van zaken van de (verdere) procesoptimalisatie. Ook besteden we aandacht aan de stand van zaken van de cultuur- & gedragsontwikkeling als het gaat om onder andere eigenaarschap binnen Tablis Wonen.

**Governance - Besturing - Kwaliteit intern toezicht**

De samenstelling van de RvC is in een tijdsbestek van ruim een jaar nagenoeg geheel vernieuwd. Daarnaast start met ingang van 1 januari 2024 een nieuwe bestuurder. Dit betekent dat het samenspel binnen de RvC en tussen de RvC en bestuurder opnieuw zal moeten worden gevormd. Het vraagt – naar onze verwachting– tijd en reflectie om tot een evenwichtig en passend samenspel, met een goede invulling van de diverse rollen – van werkgever, toezichthouder en klankbord/adviseur– te komen. Dit vergt van zowel de toekomstig bestuurder als de hernieuwde RvC zelfkritisch vermogen. Ook om gezamenlijk de gewenste kracht-tegenkracht te verkrijgen.

Deze tamelijk nieuwe samenstelling van de RvC in combinatie met een nieuwe bestuurder vergt dan ook, naar onze mening, de serieuze aandacht. Verder brengt

deze omstandigheid in potentie een mogelijk risico met zich voor de governance van Tablis Wonen. Zoals reeds geschreven vereist het tijd, focus en zelfreflectie om een evenwichtig samenspel tussen de leden van de RvC onderling, als eveneens tussen de RvC en het bestuur te verkrijgen. Dit is de reden dat we voor dit onderdeel nog geen oordeel geven.

Tablis Wonen beschikt over een toezichtvisie uit 2018. Tijdens ons bezoek op 30 oktober j.l. is door u verteld dat de hernieuwde RvC recentelijk (nog in conceptvorm) een nieuwe toezichtvisie heeft ontwikkeld. Met deze visie is de RvC niet tevreden. De versie voldoet namelijk niet aan de vereisten van de Governancecode. De RvC heeft besloten het proces van het ontwikkelen van de nieuwe toezichtvisie opnieuw te starten met de nieuwe bestuurder in 2024. Verder heeft u vermeld dat de zelfevaluatie is gepland in december 2023. De Aw is benieuwd naar de nieuwe toezichtvisie, alsook naar de uitkomsten van de zelfevaluatie. Verder willen we in maart 2024 graag nader kennis maken met de leden van de RvC, [REDACTED] en de nieuwe bestuurder om te bezien hoe dit proces van visie-ontwikkeling in de praktijk vorm krijgt. Daarbij willen we ook inzoomen op de effectiviteit van het samenspel binnen de RvC. Het samenspel tussen de RvC en de nieuwe bestuurder krijgt dan eveneens de aandacht.

#### **Governance – Gedrag en Cultuur**

Tijdens ons bezoek heeft u te kennen gegeven dat diverse interne processen (verder) geoptimaliseerd gaan worden. U beoogt hiermee de verantwoordelijkheden zo laag mogelijk in de organisatie te leggen. Dit vraagt van de professionals meer 'eigenaarschap'. Tevens vergt dit iets van de leidinggevendenden voor wat betreft hun manier van aansturen van de medewerkers. Deze cultuurverandering en verdere professionalisering wilt u in de komende jaren (verder) vorm gaan geven. Uw aanpak sluit aan bij de management letter. Hierin staat namelijk beschreven dat uiteindelijk gedrag bepaalt of de beheersingsmaatregelen in de praktijk effectief zijn. Bij ons bezoek volgend jaar kijken we naar de stand van zaken.

Een voorbeeld van dit eigenaarschap is dat u de ketensamenwerking verder vorm wilt geven als het gaat over onder andere de verbetering van het niet-planmatig onderhoudsproces. Zo wilt u bijvoorbeeld de onderhoudswerkzaamheden van uw woningen beter kunnen plannen en monitoren. Dit ten behoeve van efficiëntie en de tevredenheid van de huurders.

#### **Governance Volkshuisvestelijk belang**

Tablis Wonen heeft ervoor gekozen zich te focussen op de verduurzaming. Aan de keuze hiervoor liggen een aantal redenen ten grondslag. Allereerst is hierover opgemerkt dat Tablis Wonen niet de mogelijkheid had om nieuwbouw te ontwikkelen. Daarnaast deed de mogelijkheid zich voor om bestaand bezit aan te sluiten op een centraal warmtenet.

Tijdens ons bezoek heeft u ons verteld dat Tablis Wonen veel heeft geïnvesteerd in het verkrijgen van draagvlak bij uw huurders om hun woningen aan te sluiten op dit warmtenet.

#### **Vooruitblik op beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang**

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren.

U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
19 december 2023

**Ons Kenmerk**  
H675448

Tijdens ons gesprek hebben we al vooruitgeblikt naar ons volgende bezoek in 2024.

**Tot slot**

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw RvC en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
19 december 2023

**Ons Kenmerk**  
H675448

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

### Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

**Datum**  
19 december 2023

**Ons Kenmerk**  
H675448

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

### Risicogerichte aanpak

De planning en uitvoering van het onderzoek is gebaseerd op een risicobenadering. Daarbij is het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

### Resultaten vergelijken

De Aw heeft het [opendata-dashboard](#) uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties aanleveren bij de Aw. In het dashboard kan u per onderdeel een vergelijking maken met de woningmarktregio, corporaties onderling, grootteklasse en afgezet tegen het gemiddelde van Nederland. Hierdoor is het mogelijk om verdiepende analyses uit te voeren.

### Gebruikte informatie

In het onderzoek heb ik – onder meer – gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dPi gegevens 2022;
- Jaarverslag 2022;
- Managementletter 2021 en 2022;
- Meerjarenbegroting 2023 en verder;
- Voorgaande oordelen Aw;
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop;
- Portefeuillestrategie met aanvulling
- Onderzoekresultaten WSW;
- Meest recente brieven WSW.