

Bestuursverslag Volkshuisvestelijk verslag

2016



Voorwoord

Voor u liggen de jaarstukken van Thús Wonen voor 2016. Een veelbewogen jaar, waarin we veel voor onze huurders hebben kunnen doen. We hebben meer huurders aan nieuwe woningen kunnen helpen dan in voorgaande jaren. We hebben ook de taakstelling voor het huisvesten van statushouders gerealiseerd en lopen zelfs iets voor. Bovendien hebben we veel aandacht besteed aan nieuwe, vooral kwetsbare huurders. Het doel daarvan is dat we goede huisvesting willen bevorderen voor langere tijd, voor hen en hun burens. Daarbij werkten we nauw samen met zorgpartijen.

We hebben ook de kwaliteit van veel bestaande woningen voor onze huurders kunnen verbeteren. De realisatie van de nieuwbouw bleef jammer genoeg achter op wat gepland was.

Partijen waarmee we samenwerken, zoals De Bewonersraad, de gemeenten, dorpsbelangen, wijkraden en zorginstellingen zijn in 2016 tevreden over de samenwerking. De waardering van onze huurders is volgens de Aedes benchmark gelijk gebleven, terwijl we die graag verder willen verbeteren. Dat is een mooi doel voor 2017.

2016 was ook een jaar waar heel veel aandacht naar de eisen van de nieuwe woningwet ging. De statuten en de bijbehorende reglementen zijn aangepast. We hebben prestatieafspraken gemaakt met de Gemeenten en De Bewonersraad een nieuwe controller aangetrokken en onze woningen gewaardeerd tegen marktwaarde. De meeste moeite hebben we gehad met het feit dat pas eind 2016 duidelijk werd dat we ons bezit moesten laten taxeren omdat we in een krimpregio werken. Dat heeft ervoor gezorgd dat we de jaarstukken niet voor 1 juli hebben kunnen afronden. De jaarstukken voldoen aan de eisen van de richtlijn voor de jaarverslaglegging en de Governancecode. Hierbij zijn wel concessies gedaan aan de leesbaarheid van de stukken. Om ook op een begrijpelijke wijze verslag te doen van onze activiteiten richting onze huurders, hebben we ons jaarverslag samengevat in een korte en bondige nieuwsbrief. We hopen hiermee tegemoet te komen aan de informatiebehoefte van onze verschillende stakeholders.

Jeannette Dekker

directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
-----------------	---

Bestuursverslag 2016

1. Onze ondernemingsstrategie in 2016.....	5
2. Financiën 2016.....	6
Financiën	6
Balans per 31-12-2016	6
Resultaat 2016.....	7
Wijzigingen in wet- en regelgeving	7
Treasurybeleid	8
3. Risicobeheersing.....	9
Risicomanagementsysteem.....	9
Belangrijkste risico's in 2016	9
4. Governance.....	11
5. Verslag van de Raad van Commissarissen.....	11
Inleiding.....	11
Samenstelling Raad van Commissarissen	12
Werkwijze en activiteiten	14
Vooruitblik	18

Volkshuisvestelijk verslag 2016

1. Verhuur van de woningen	21
Toewijzingen	21
Huren	22
Huurprijsbeleid	22
2. Wonen en zorg.....	23
Van Sociaal team naar Regioteam	23
Bijzondere doelgroepen	23
Langer Thús.....	23
Toename huurders die minder zelfredzaam zijn	24
Leefbaarheid	24
3. Kwaliteit van de woningen	25
Woningportefeuille	25
Groot onderhoudsprojecten:	26
Nieuwbouw	27
Sloop.....	28
Verkoop.....	28
Energieprestaties	28
4. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer.....	29
Overleg huurder–verhuurder	29
Klachtencommissie.....	30
5. Financiën en bedrijfsvoering.....	31
Financiën	31
Balans per 31-12-2016	31
Resultaat 2016.....	31
Ratio's	32
Treasurybeleid	35
Governance en interne beheersing	35
Bedrijfsvoering	36

Bestuursverslag 2016

1. Onze ondernemingsstrategie in 2016

Het is de overtuiging van Thús Wonen dat mensen zelf het beste in staat zijn hun leven in te richten op een manier die bij hen past. Thús Wonen wil daaraan bijdragen door goede huisvesting te bieden. Om deze bijdrage actueel te houden hebben we, uitgaande van onze reeds in 2014 geformuleerde missie en visie, in 2016 onze ondernemingsstrategie geactualiseerd. We hebben onze doelstellingen bijgesteld en hebben deze vertaald in onze begroting en prestatieafspraken voor 2016.

Daarbij is onze missie als volgt:

Thús Wonen stelt mensen in staat fatsoenlijk te wonen.

Hierbij richt Thús Wonen zich primair op de doelgroep zoals die vanuit wet- en regelgeving is afgebakend: huishoudens met een totaal gezinsinkomen tot ongeveer modaal. Boven alles is Thús Wonen een sociale huisvester: wij bieden mensen de mogelijkheid om te kunnen wonen in huizen die ze op basis van hun inkomen of om andere redenen zonder corporatie niet zouden kunnen bewonen.

Onze visie, de kern van de huidige koers, is dat we fatsoenlijke huizen aanbieden met fatsoenlijke huren, zoals dat is beschreven in ons strategisch voorraadbeleid en huurprijsbeleid. Dit realiseren we door zoveel mogelijk woningen te verbeteren met gestandaardiseerde programma's. Om meters te kunnen maken is standaardisering het vertrekpunt, met een beperkte vorm van maatwerk. De gerichtheid op de inhaalslag op het gebied van woningonderhoud heeft Thús Wonen en onze (toekomstige) huurders voor een deel de gewenste verbetering gebracht. We hebben in 2016 aan ruim 300 woningen groot onderhoud gepleegd en door de energetische verbeteringen die we hebben aangebracht bij meer dan 600 woningen, ligt het aantal woningen dat een groen label heeft op 35%. Tegelijkertijd constateerden we gezamenlijk dat er nog heel wat stappen moeten worden gezet voordat alle woningen voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau.

Naast dat we hard hebben gewerkt en nog steeds werken aan het verbeteren van de kwaliteit van ons bezit, verleggen we de aandacht steeds meer naar de relatie met onze huurders en het betaalbaar houden van de woningen. De manier waarop we dit hebben vormgegeven in de ontwikkeling van ons nieuwe huurprijsbeleid, zien we als een mooie stap. In nauwe samenwerking met De Bewonersraad zijn we gekomen tot een goed afgewogen huurprijsbeleid, waarbij we de gemiddelde huurstijging kunnen beperken.

Het wordt ondertussen steeds duidelijker dat de gekozen standaardisering ook nadelen heeft. Er zijn altijd uitzonderingen en ook die hebben recht op aandacht en een oplossing. Het is dan de kunst om een goede balans te vinden tussen de standaardaanpak en het hebben van oog en hart voor de individuele behoefte van onze huurder.

Belangrijke thema's die daarbij een rol spelen zijn: inspelen op krimp, duurzaamheid, toename van huurders die minder zelfredzaam zijn en zorg nodig hebben en maatschappelijk verantwoord ondernemen. De manier waarop we met deze thema's zijn omgegaan, komen verderop in dit jaarverslag aan bod.

Terugkijkend was 2016 een jaar waarin de organisatie meer in beweging is gebracht met de blik naar buiten. Hierbij past ook het formuleren van het verhaal van Thús Wonen.

Iedereen verdient een plek waar hij zich thuis voelt. Zo eenvoudig is het. Thús Wonen helpt mensen met een laag inkomen aan een geschikte woning in Noordoost-Friesland. We voelen ons verbonden met deze prachtige regio en we blijven er voor onze bewoners, ook nu er krimp dreigt. Minder zelfredzame huurders ondersteunen we daar waar nodig.

Onze grootste opgave voor de komende jaren is het verbeteren van de woningen. Jaarlijks voeren we onderhoud uit aan de buitenkant van 1.000 woningen en verbeteren we de binnenkant van 300 woningen. Tegelijkertijd verbeteren we de energieprestatie van deze woningen door isolatie en dubbel glas aan te brengen. We vernieuwen de woningvoorraad door middel van sloop, verkoop en vervangende nieuwbouw, aansluitend bij de veranderende behoefte van onze huurders en passend bij onze financiële mogelijkheden.

Het aantal woningen brengen we langzaam terug.

Dit alles doen we in overleg met onze omgeving om zo bij te dragen aan een goed woon- en leefklimaat in Noordoost-Friesland.

Deze ontwikkeling vraagt iets van ons allemaal. We hebben daarom ingezet op het verder ontwikkelen van onze competenties, zodat we in staat zijn flexibel te kunnen reageren en anticiperen op de snel veranderende omgeving waarmee Thús Wonen te maken heeft. We hebben kunnen voldoen aan alle eisen van de Woningwet.

In nauwe samenspraak met huurders en gemeenten is er gewerkt aan prestatieafspraken, die in december zijn bekrachtigd. In de toekomst gaan we de samenwerking met alle belanghouders nog meer inhoud geven om een goed antwoord te geven op de vraagstukken in deze regio spelen.

2. Financiën 2016

Financiën

Thús Wonen vindt het belangrijk om te presteren naar vermogen. Wij zetten in op een optimaal gebruik van de financiële mogelijkheden zonder het bestaan op spel te zetten. Het streven is niet om een maximaal financieel resultaat te behalen, maar om de middelen maximaal in te zetten voor onze doelgroep.

In financieel opzicht valt het verschil tussen begroting en realisatie op. Het zegt niet alles over de financiële prestatie van onze organisatie. De stelselwijziging heeft een grote invloed op de financiële cijfers. Om een goed beeld te krijgen van de financiële prestaties dient vooral gekeken te worden naar de kasstromen en de financiële kengetallen, die ook ons financiële sturingskader vormen.

Onderstaand de verkorte balans en resultatenrekening 2016. Voor een meer uitgebreide toelichting verwijzen we naar hoofdstuk 5 van het volkshuisvestingsverslag.

Balans per 31-12-2016

	2016	2015		2016	2015
Materiële vaste activa	€ 533.680	€ 529.339	Eigen vermogen	€ 451.208	€ 451.339
Financiële vaste activa	€ 766	€ 1.504	Voorzieningen	€ 448	€ 553
Som der vlottende activa	€ 8.701	€ 14.543	Leningen	€ 85.089	€ 89.278
			Schulden kort	€ 6.403	€ 4.216
Totaal activa	€ 543.148	€ 545.386	Totaal passiva	€ 543.148	€ 545.386

Bedragen x €1.000

De balans laat een enorme groei zien ten opzichte van voorgaande jaarverslagen. Dit als gevolg van de stelselwijziging. Hierdoor stijgt de waarde van de vaste activa en eveneens het eigen vermogen. Een groot deel van deze waarde en daardoor een deel van het eigen vermogen zal niet worden gerealiseerd.

Resultaat 2016

In onderstaand overzicht is aangegeven hoe het financiële resultaat van 2016 is, ten opzichte van de begroting en ten opzichte van het boekjaar 2015.

Recapitulatie winst- en verlies volgens functioneel model

	Realisatie 2016	Begroting 2016	Realisatie 2015
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.101	6.062	10.081
Netto resultaat verkoop vastgoed	147	2.086	543
Waardeveranderingen	-4.097	-4.283	-2.939
overige activiteiten	-48	-273	-215
Bedrijfsresultaat	4.103	3.592	7.470
Saldo financiële baten en lasten	-3.207	-3.636	-3.275
Belastingen	-652	-446	137
Resultaat na belastingen	244	-490	4.332

Bedragen x €1.000

Zowel de berekening van een aantal posten als de opstelling van de resultatenrekening zijn gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaarverslagen. De begroting 2016 is herrekend naar de nieuwe indeling. Deze nieuwe indeling is gebaseerd op een indeling van de activiteiten van Thús Wonen.

Wijzigingen in wet- en regelgeving

Naast bovenstaande ontwikkelingen zijn de woningcorporaties in 2016 geconfronteerd met enkele ingrijpende wijzigingen in de wet- en regelgeving die nog een nadere toelichting behoeven. Hierbij gaat het om de scheiding van DAEB en niet-DAEB en een ingrijpende stelselwijziging met betrekking tot de waardering van het vastgoed.

Markwaarde verhuurde staat versus bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Thús Wonen. De marktwaarde geeft het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd. Aangezien het bezit van Thús Wonen ligt in een regio, welke door het Ministerie als krimpregio is aangewezen, is het vaststellen van de marktwaarde verhuurde staat gedaan volgend de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, met tussenkomst van een externe taxateur. Door de taxateur is 33,5% van het woningbezit getaxeerd en is een aannemelijkheidsverklaring afgegeven voor de overige 66,5%. Bij de bepaling van de waarde van het bezit is gebruik gemaakt van enkele vrijheidsgraden. Zo is er, op basis van de markt in Noordoost-Friesland door de taxateur een eigen inschatting gemaakt van de leegwaarde, de leegwaardestijging en de disconteringsvoet.¹

Omdat de doelstelling van Thús Wonen is om mensen te faciliteren met fatsoenlijke en betaalbare woningen, zal het verkopen van woningen maar zeer beperkt voorkomen. Dat betekent dat van de in de jaarrekening opgenomen marktwaarde, slechts een klein deel zal worden gerealiseerd.

¹ Conform taxatierapport DTZ Zadelhoff, p11

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Thús Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed uitgaand van dit beleid. In deze paragraaf van het Bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

Vershil marktwaarde en bedrijfswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde per ultimo 2016 ziet er als volgt uit:

	Waarde per 31-12-2016
Marktwaarde	€ 527.793.000
Bedrijfswaarde	€ 223.308.000
Vershil	€ 304.485.000

Indien Thús Wonen de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde, ongeveer € 304 miljoen.

Analyse verschillen

Een aantal componenten leidt tot verschillen tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde. De belangrijkste daarvan worden hieronder nader toegelicht.

Niet uitponden

Bij de bepaling van de marktwaarde wordt de hoogste uitkomst van de scenario's door exploiteren en uitponden als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. Thús Wonen heeft maar een beperkte verkoopstrategie. Indien alleen het scenario doorexploiteren voor de marktwaarde geldt, dan daalt de marktwaarde naar € 409 miljoen.

Lagere huur

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuurling gerekend, terwijl bij de bedrijfswaarde uitgegaan wordt van de streefhuur. De streefhuur sluit aan bij het inkomensniveau van onze doelgroep en daarmee aanzienlijk lager dan de theoretische markthuurling. Daarnaast gaat de marktwaarde uit van een maximale huurstijging, terwijl Thús Wonen in haar huurbeleid de huurstijging wil beperken tot inflatieniveau.

Meer onderhoud

Gezien de gemiddelde kwaliteit van onze woningen heeft Thús Wonen voor de komende jaren een stevige onderhoudsopgave. De gemiddelde kosten per woning voor onderhoud liggen daarbij hoger dan de (commerciële) bedragen waarmee in de berekening van de marktwaarde wordt gerekend. Dit heeft daarmee een dempend effect op de hoogte van de bedrijfswaarde van het vastgoed. De bedrijfswaarde wordt daarmee lager, want er zijn meer kosten tegen dezelfde inkomsten.

Meer beheer

De beheerlasten van Thús Wonen liggen hoger dan de lasten waarmee gerekend wordt bij het bepalen van de marktwaarde. Onze huurdersgroep is een specifieke groep, en onze maatschappelijke opgave vraagt om een specifieke inzet, die een commerciële partij niet hoeft te leveren. Die inzet brengt extra kosten met zich mee.

Scheiding DAEB en niet-DAEB.

De scheiding DAEB en niet-DAEB houdt in dat er een administratieve scheiding komt tussen bezit wat door Thús Wonen wordt geëxploiteerd in het kader van onze maatschappelijke opgave en bezit dat commercieel wordt geëxploiteerd. Ons zogenaamde commerciële bezit betreft woningen die worden verhuurd met een huur die boven de liberalisatiegrens ligt. In principe richt Thús Wonen zich op haar maatschappelijke opgave. Bezit dat onder niet-DAEB valt, zal indien mogelijk, worden afgestoten. Het aantal woningen met een huur boven de genoemde grens is op balansdatum 8.

Treasurybeleid

In 2016 heeft de RvC het nieuwe Treasurystatuut van Thús Wonen goedgekeurd. Het statuut is opgezet in samenwerking met onze externe partner Thésor. Dit Treasurystatuut heeft tot doel nadere formele richtlijnen vast te leggen waarbinnen de treasury-activiteiten bij Thús Wonen dienen plaats te

vinden, waardoor financiële en operationele risico's beheerst worden en een objectieve en transparante verantwoording vooraf en achteraf mogelijk is.

In haar Treasurystatuut (zowel de oude als de nieuwe versie) heeft Thús Wonen vastgelegd geen gebruik te maken van derivaten. Aan eventueel nieuwe financiële producten zijn strenge eisen verbonden, zoals

- a. toegestaan (Aw, WSW en het Ministerie BZK);
- b. passend in het risicoprofiel;
- c. transparant;
- d. begrijpelijk;
- e. toegevoegde waarde;
- f. liquide markt: voldoende vraag en aanbod.

Door de strenge voorwaarden en toetsing die verbonden is aan het in gebruik nemen van nieuwe producten, worden onacceptabele risico's voorkomen.

3. Risicobeheersing

Risicomanagementsysteem

In 2016 is er door het managementteam van Thús Wonen integraal gesproken over risicomangement. Alle relevante risico's zijn besproken en ingeschat. Hiervoor is gebruik gemaakt van verschillende categorieën. Voor de risico's die als hoog of medium+ worden ingeschat, is in kaart gebracht welke beheersingsmaatregelen er zijn getroffen om de risico's te mitigeren. Ook is er besproken wat voor Thús Wonen een aanvaardbaar risiconiveau is per risico en in hoeverre de benoemde maatregelen het risico tot een aanvaardbaar niveau verminderen.

Naast deze integrale sessie werd ook in de diverse besluitvormingsdocumenten specifiek aandacht besteed aan de mogelijke risico's. Deze kunnen daardoor meegewogen worden bij de besluitvorming. Indien gewenst worden passende beheersmaatregelen genomen. Over het algemeen kan worden gesteld dat Thús Wonen een risicomijdende organisatie is.

De voornaamste risico's waarmee Thús Wonen wordt geconfronteerd, zijn hieronder nader toegelicht. Voor deze risico's geldt dat er sprake is van een afwijking tussen het gewenste risiconiveau (laag) en de inschatting van het huidige niveau. Daarbij is ook aandacht voor de getroffen beheersmaatregelen en de effecten daarvan.

Belangrijkste risico's in 2016

Focus op maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen.

Er zijn tal van zaken die onze aandacht vragen en waar we erg druk mee zijn. Hierdoor bestaat echter het risico dat we onze focus niet meer hebben op het realiseren van onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen. Van belang daarbij is dus dat we onze doelen kennen en steeds helder voor ogen houden. Om dat te bereiken hebben we de volgende beleidsmaatregelen genomen:

Beleidsmaatregelen

- besluitvorming koppelen aan de bedrijfsdoelstellingen in het ondernemingsplan
- via P&C rapportages verantwoorden en bijsturen
- medewerkers betrekken bij herijking ondernemingsstrategie
- ondernemingsplan verder concretiseren

De inzet van de hierboven beschreven beleidsmaatregelen zijn in 2016 met zorg uitgevoerd waardoor het risico sterk is verkleind.

Financieel beheer

De risico's op financieel beheer bestaan uit een operationeel en een strategisch risico. Het operationele risico bestaat eruit dat, doordat de werkelijke lasten voor onderhoud, renovatie, vennootschapsbelasting en de werkelijke verkoop- en huuropbrengsten verschillen van de gecalculerde lasten en opbrengsten, er minder of meer wordt uitgevoerd dan financieel gezien had gekund.

Het strategische risico betreft het presteren naar vermogen. Doordat we onvoldoende inzicht hebben in de financiële mogelijkheden lopen we het risico dat we onze (haalbare) doelen niet scherp genoeg stellen en daarmee niet volledig voldoen aan onze opgave presteren naar vermogen. Om het risico te verlagen zijn de volgende maatregelen getroffen:

Beleidsmaatregelen

- via P&C rapportages verantwoorden en bijsturen
- onderscheid maken tussen 'harde' en 'zachte' posten in de begroting
- bijsturen door inzet van 'reserve' projecten
- ontwikkelen financieel beleid
- inzet scenarioanalyse

In 2016 is veel aandacht besteed aan de eerste drie beleidsmaatregelen en is het operationele risico beheerst. De invulling van de laatste twee staan gepland voor 2017.

Organisatie

Om onze werkzaamheden goed en tijdig uit te voeren, is het van belang dat we voldoende en goed gekwalificeerd personeel kunnen inzetten. De veranderingen in de omgeving en de recente en komende organisatiewijzigingen, leiden ertoe dat de gewenste capaciteit van het personeel veranderd is. Om toch onze doelstellingen te realiseren, zijn en worden op het gebied van organisatieontwikkeling de volgende maatregelen ingezet.

Beleidsmaatregelen

- sturen op gewenste kwaliteit door inzet van personeelsgesprekken en opleidingsbudgetten
- inzet van een flexibele schil van medewerkers
- ontwikkelen strategisch personeelsbeleid
- benoemen en uitdragen gewenste organisatiecultuur

De eerste twee maatregelen zijn uitgevoerd in 2016. Ook het ontwikkelen van strategisch personeelsbeleid heeft veel aandacht gekregen in 2016. De realisatie daarvan staat voor 2017 en verder gepland. Dat geldt ook voor de laatste maatregel.

ICT-omgeving

Om ervoor te zorgen dat onze huurders fatsoenlijke dienstverlening ervaren, is een goede ICT infrastructuur van groot belang. Deze structuur ondersteunt immers het dienstverleningsconcept. Daar komt bij dat, als gevolg van toenemende digitalisering en nieuwe wet en regelgeving, extra risico's optreden. Om onze dienstverlening ook digitaal op peil te houden en de veiligheid van onze informatie te waarborgen, zijn de volgende maatregelen ingezet.

Beleidsmaatregelen

- uitbesteding technisch beheer van de ICT-omgeving (SLA)
- periodieke inventarisatie van de ICT-behoefte
- opleiden van personeel in ICT-applicaties
- actualisatie van de ICT-omgeving met een nieuw ERP-pakket.
- Informatiebeveiligingsbeleid
- Control & compliance
- Security officer
- Awareness programma voor medewerkers

De eerste vier maatregelen zijn gerealiseerd in 2016. Er is een nieuw ERP-systeem gekozen dat in 2017 wordt geïmplementeerd. De laatste vier maatregelen zijn in de eerste helft van 2017 opgepakt.

Toename verwarde personen

Een belangrijke doelstelling van Thús wonen is het leveren van rustig woongenot voor onze huurders. Door een toename van 'doelgroepers' / 'verwarde personen' / 'onaangepast gedrag' - en de daarmee gepaard gaande problemen, bestaat de kans dat we onze doelstelling op dat gebied niet behalen.

Ook op gebied van veiligheid liggen hier risico's. Hoewel we ons realiseren dat sommige risico's niet voorkomen kunnen worden, doen we al het mogelijke om dit risico te mitigeren. Hiertoe zetten we onder andere de volgende maatregelen in:

Beleidsmaatregelen

- signaleren van problematiek bij huurders en registreren van incidenten in samenwerking met stakeholders in het sociaal domein
- de formatie van het woonconsulenten sociaal is afgestemd op de vraag of opgaaf
- Extra aandacht voor veiligheid van het bezit van Thús Wonen

Alle beheersmaatregelen zijn in 2016 gerealiseerd.

Tot slot

Met het consciëntieus oppakken van de risico's heeft Thús Wonen in 2016 invulling gegeven aan haar beleidskeuze om vanwege de grote opgave en de beperkte financiële ruimte een lage risicobereidheid vorm te geven.

4. Governance

De in 2015 opgestelde Governancecode woningcorporaties geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. In 2016 is Thús Wonen druk geweest met de implementatie van de woningwet en de governancecode. Een van de gevolgen was de noodzaak om te komen tot een statutenwijziging en aanpassing van de reglementen voor het bestuur en de Raad van Commissarissen. Ook is er een integriteitscode en klokkenluidersregeling opgesteld. De code schrijft voor dat over een aantal aspecten die daarin aan de orde komen, in het Bestuursverslag verantwoording moet worden afgelegd. Deze verantwoording is terug te vinden in het verslag van de Raad van Commissarissen. Het onderwerp Governance was ook een van de aandachtsgebieden in de audit van de Autoriteit Wonen, die in 2016 is uitgevoerd. Deze is door de Autoriteit als voldoende beoordeeld. De waardevolle aanbevelingen uit deze audit zijn meegenomen in de verdere ontwikkeling van de governance structuur van Thús Wonen.

5. Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

Voor Thús Wonen stond het jaar 2016 grotendeels in het teken van de uitvoering van de nieuwe Woningwet, waardoor er een statutenwijziging en aanpassing van de reglementen nodig was. Daarnaast moest een functiescheiding plaatsvinden ten aanzien van het hoofd Interne Bedrijfsvoering & Control. De Raad is ook meegenomen in de sollicitatieprocedure voor het aantrekken van een nieuwe controller. Voorts is de Raad samen met huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland doende geweest met de sollicitatieprocedure voor het aantrekken van een nieuwe huurderscommissaris.

Door de noodzaak van nieuwe statuten en reglementen kreeg de aandacht voor de Governance bij Thús Wonen voor de Raad een extra accent. Dit werd nog versterkt door de Governance-audit van de Autoriteit woningcorporaties in het eerste halfjaar van 2016. De Raad heeft dit alles opgepakt als een kans om snel en goed om te (leren) gaan met de nieuwe eisen en verhoudingen. De Raad wilde op tijd met de nieuwe statuten en reglementen beginnen en had daarom al een bespreking belegd met de externe adviseur in januari. In dat contact gaf de Raad zijn hoofdkeuzes al aan, die later werden verwerkt en na formele goedkeuring in december notarieel zijn gepasseerd. Meerwaarde kwam tot stand in de contacten met de auditgroep van de Autoriteit woningcorporaties, omdat aan de hand van open vragen en doorvragen het inzicht in de bedoelingen van regelgeving en het handelen van de Raad verdiept kon worden.

Een belangrijke toetssteen in dit proces is voor de leden van de Raad geweest ook in de nieuwe situatie een aanspreekbare commissaris te kunnen zijn. In de zelfevaluatie van de Raad is dit tot uiting gekomen in het voornemen de jaarlijkse rondrit door het werkgebied op locatie te gaan combineren met contacten met belanghebbenden.

Instemming met de Governance bij Thús Wonen is vooraf verkregen van de in 2016 nieuw benoemde commissaris door hem te vragen de Verklaring Governancecode Woningcorporaties te ondertekenen. Verder is in contacten met belanghebbenden (De Bewonersraad, gemeentebesturen) de vernieuwde Governance aan de orde gesteld en besproken op bedoelingen en effecten.

Voor de Raad is het duidelijk dat er tegenwoordig meer van commissarissen verwacht wordt en dat ze zich actiever moeten opstellen. Verantwoordelijkheid nemen en verantwoording afleggen moet zichtbaar zijn. Beseft wordt dat de Raad een maatschappelijk belang moet dienen en dat dit soms verder gaat dan alleen het belang van de corporatie zelf of van de huurders. Daarom blijft de Raad open staan voor manieren en mogelijkheden om onze maatschappelijke aanspreekbaarheid te versterken.

Omstandigheden als krimp en overheidsbeleid dwingen Thús Wonen tot het maken van scherpe keuzes en het focussen op de kerntaak: zorgen voor betaalbare, fatsoenlijke huizen in een prettige omgeving. In 2016 is geprobeerd om de koers van Thús Wonen, te weten het aanbieden van fatsoenlijke huizen met fatsoenlijke huren en met een fatsoenlijke dienstverlening, nog verder uit te werken.

De afgelopen jaren is al een inhaalslag gemaakt op de onderhoudskwaliteit van de woningen. De komende jaren moeten de nodige vervolgstappen worden gezet om alle woningen aan het gewenste kwaliteitsniveau te laten voldoen. Daarom is in 2016 het bestaande Strategische Voorraad Beleid herijkt. De dienstverlening van Thús Wonen is gericht op het op peil houden van de woningen en de leefbaarheid van de woonomgeving, waarbij rekening wordt gehouden met duurzaamheden en toekomstbestendigheid.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De samenstelling van de Raad is zodanig dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. De voltallige Raad voldoet aan de eisen en kenmerken van de kennisgebieden zoals ze benoemd staan in het gewenste profiel. De samenstelling van de Raad bestond in 2016 uit een evenwichtige samenstelling zoals bedoeld in de Wet bestuur en toezicht. In 2016 bestond de Raad en het bestuur uit drie dames en vier heren, hetgeen voldoet aan de voorgeschreven verhouding 70/30. Er waren twee leden statutair aftredend, zodat de Raad per 1 januari 2017 uit vijf personen bestaat.

Samenstelling commissies 2016

Naam	Functie of bijzonderheid	Commissie	Deskundigheid/profiel
Louis J. Lyklema	Voorzitter	Remuneratiecommissie	Openbaar bestuur,
	Op voordracht huurders-organisatie		Volkshuisvesting, Financiën
Klaas Stol	Vicevoorzitter	Remuneratiecommissie	Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Rudolf J. Boersma	Lid	Contact RvC/OR	Openbaar bestuur
	Op voordracht huurders-organisatie	Auditcommissie	
Dietske Bouma	Lid	Remuneratiecommissie	P&O
		(voorzitter)	HRM
Wiebe Knobbe	Lid	Auditcommissie	Financiën
		(voorzitter)	
Marjolein Sulter-Zeinstra	Lid	Auditcommissie	Juridisch
		Contact RvC/OR	

Nevenfuncties

Naam	Huidig beroep	Nevenfuncties
Louis J. Lyklema	oud-gedeputeerde provincie Fryslân	
Klaas Stol	Oud-directeur woningcorporatie	Voorzitter bestuur Kennisnetwerk Woningcorporaties Penningmeester bestuur Socrole
Rudolf J. Boersma	Oud-wethouder	Bestuurslid St. Reddingboot Gebr. Luden, Bestuurslid/voorzitter Stichting Gered gereedschap, afd. Dokkum, Bestuurslid/voorzitter St. 754 Bonifatius de Musical Voorzitter Adviescommissie theaterprogrammering Sense
Dietske Bouma	Zelfstandig professional in het sociaal domein	Weekendschool Baljee, Leeuwarden Lid RvT Stam, Heerenveen
Wiebe Knobbe	Ondernemer	Voorzitter RvT Bibliotheek NF, Dokkum Penningmeester St. Maryška Jansen-Schwarz, Zwolle Lid RvT Stichting FSP Leeuwarden Lid RvT Partoer, Leeuwarden Lid RvT OSG Singelland, Drachten Voorzitter Stichting Thiem, Heerenveen Lid RvT Eigen Kracht Centrale, Zwolle
Marjolein Sulter-Zeinstra	Juridisch adviseur	Vicevoorzitter RvT Arlanta, Dokkum Lid van de Klachtencommissie Sionsberg

Rooster van aftreden

Naam	Geboortedatum	Benoemd per	Termijn	Aftredend per
Louis J. Lyklema	16-1-1946	2009	Laatste termijn	31-12-2016
Klaas Stol	22-7-1949	2015	Eerste termijn	31-12-2018
Rudolf J. Boersma	31-12-1962	2010	Laatste termijn	8-6-2018
Dietske Bouma	17-9-1958	2010	Laatste termijn	31-12-2016
Wiebe Knobbe	9-11-1951	2010	Laatste termijn	1-10-2018
Marjolein Sulter-Zeinstra	3-6-1970	2015	Eerste termijn	31-12-2018

Governancecode

De leden van de Raad van Commissarissen onderschrijven de Governancecode. Deze wordt ook onder de aandacht gebracht van nieuwe RvC-leden, die hiervoor een verklaring ondertekenen.

Zittingstermijn

In het rooster van aftreden is rekening gehouden met de bepalingen van de Governancecode. Het actuele rooster staat ook op de website van Thús Wonen.

Benoemingen en afscheid

Met ingang van 1 januari 2017 is de heer Gerrit Bauke Fokkema benoemd als huurderscommissaris, met als aandachtsveld Human Resources Management (HRM). Met deze benoeming heeft de Raad de voordracht gevolgd van De Bewonersraad, na een gezamenlijk proces van werving en selectie. Met het vertrek van de heer Louis J. Lyklema en mevrouw Dietske Bouma per 31 december 2016 bestaat de Raad vanaf 1 januari 2017 uit vijf leden. De Raad spreekt zijn buitengewone waardering uit voor de belangrijke bijdragen die mevrouw Bouma en de heer Lyklema hebben geleverd aan het werk

van de Raad, in het bijzonder tijdens een intensieve periode waarin de werkgeversrol op de proef werd gesteld.

Taak

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 13 van de statuten van Thús Wonen omschreven. Dit is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen. Dit reglement bevat onder andere een profielschets voor leden van de Raad, regels over herbenoemingen, schorsing en/of ontslag van leden van de Raad, onverenigbaarheden en taken van de Raad. Naast het reglement voor de Raad zijn er ook nog reglementen voor de remuneratiecommissie en de auditcommissie vastgesteld.

Met het oog op de invoering van de Herzieningswet Woningwet en de Governancecode 2015 zijn de statuten hierop aangepast en heeft aktepassering op 30 december 2016 plaatsgehad.

Werkwijze en activiteiten

De Raad heeft in 2016 zes reguliere vergaderingen gehouden. Deze vergaderingen vonden in de regel plaats in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de controller. In januari 2016 en november 2016 voerde de Raad een overleg met De Bewonersraad. Overleg is gevoerd over het jaarverslag 2015, de begroting 2016, de statutenwijziging, de vacature huurder commissaris en de samenwerking tussen beide organisaties.

Op 23 maart 2016 hebben de Raad van Commissarissen en het Managementteam een werkbezoek gebracht aan Woningstichting De Veste in Ommen. Doel van het contact was horizonverbreding en kennisuitwisseling over organisatieontwikkeling en in het bijzonder de rol van de Raad van Commissarissen daarbij. Aan de hand van presentaties is ingegaan op de ontwikkeling van kritische prestatie-indicatoren, de integratie van de onderhoudsdienst en het werken met wijkconsulenten. Aan de hand van de overeenkomsten en verschillen is door de commissarissen en leden van de managementteams doorgesproken over wat er van elkaar geleerd kan worden en met welke tips.

Op 6 oktober 2016 heeft Thús Wonen, onder begeleiding van een extern deskundige, een studiedag voor de Raad georganiseerd met als onderwerp: huurder- en stakeholderbetrokkenheid bij woningcorporaties; een zaak voor de RvC?!

Ook de Raden van Commissarissen in VFW-verband (Vereniging van Friese Woningcorporaties) waren hiervoor uitgenodigd; een aantal commissarissen heeft hiervan gebruik gemaakt.

Zoals al enkele jaren gebruikelijk werd de decembervergadering voor een deel bijgewoond door leden van het managementteam.

Genomen besluiten

De belangrijkste besluiten die de Raad van Commissarissen heeft genomen:

- Huurprijsbeleidskader
- Geactualiseerde ondernemingsstrategie
- Jaarrekeningen 2015 Thús Wonen en Tsjnst
- Volkshuisvestelijk jaarverslag 2015
- Bod voor 2017
- Benoeming de heer G.B. Fokkema, als huurderscommissaris
- Reglementen bestuur, RvC, auditcommissie en remuneratiecommissie
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Treasurystatuut
- Procuratieregeling
- Toetsingskader
- Portefeuillebeleid SVB 4.2
- Treasuryjaarplan 2016
- Statutenwijziging
- Prestatiebegroting 2017, inclusief resultaatbegroting
- Meerjarenbegroting 2017-2026
- Treasuryjaarplan 2017
- Huurprijsbeleid 2016
- Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB
- Goedkeuring diverse projecten

Stakeholders

De Raad onderhoudt contacten met zijn stakeholders, te weten: de gemeenten Dantumadiel, Dongeradeel en Kollumerland c.a., alsook de huurdersvereniging De Bewonersraad. Daarnaast zijn onze belangrijkste belanghebbenden huurders van maatschappelijk vastgoed (JP van den Bentstichting, KwadrantGroep, Stichting Talant, Thuiszorg Het Friese Land, Stichting De Iepen Doar), bewonerscommissies én onze bewoners.

In september en oktober 2016 is overleg gevoerd met de Colleges van B&W van Dantumadiel, Dongeradeel en Kollumerland c.a. over actuele ontwikkelingen in de leefbaarheid, onderhoud en projectontwikkeling. Uiteraard kwamen in deze overleggen ook de met de gemeenten (DDFK) afgesloten prestatieafspraken, de visitatie, de gevolgen van de nieuwe Woningwet (prestatieafspraken en regio-indeling) en het zogenaamde bod voor 2016 en 2017 aan de orde.

De Raad heeft in 2016 onder meer besluiten goedgekeurd over de jaarstukken over 2015, enkele directiebesluiten over sloop/nieuwbouw, het Strategisch VoorraadBeleid, de procuratieregeling, het reglement Financieel Beleid en Beheer en het treasurystatuut.

Organisatie

De Raad heeft er met instemming op toegezien dat in 2016 de integratie van de onderhoudsdienst is gerealiseerd. Het vroeger functionerende onderhoudsbedrijf Tsjnst zal daarom ook in formele zin geliquideerd worden.

Risicobeheersing

In 2016 is regelmatig het onderwerp risicobeheersing in directe en indirecte zin aan de orde gekomen, zowel bij de Raad zelf als in de auditcommissie. Ook is het regelmatig getoetst aan opvattingen van externe deskundigen, zoals de accountant. De in april door het MT geactualiseerde beschrijvingen van risico's, de inschattingen hiervan en de benoemde beheersmaatregelen zijn door de Raad in positieve zin besproken.

Integriteit

Ook is aan integriteit de nodige aandacht geschonken. Van meldingen over schending was geen sprake. Ook waren er geen meldingen in het kader van de Klokkenluidersregeling. De integriteitscode, de meldingsregeling integriteit en het protocol ongewenste omgangsvormen zijn op de website van Thús Wonen geplaatst.

In de septembervergadering heeft de Raad met instemming kennisgenomen van de vernieuwde versies van de integriteitscode, de meldingsregeling integriteit en het protocol ongewenste omgangsvormen. Daarbij werd kennisgemaakt met de externe vertrouwenspersoon en is met haar gesproken over de mogelijkheden en begrenzingen van meldingen. De Raad heeft hiermee invulling willen geven aan het toezicht op de cultuur en integriteit van de organisatie.

Meldingsplicht

Er zijn geen meldingen door de RvC-leden aan de Autoriteit woningcorporaties gedaan.

Diversiteit Raad

Aan de hand van het model van Belbin waren al in 2015 de diverse teamrollen onderkend en besproken. Geconstateerd is dat er ook in 2016 voldoende diversiteit is van de teamrollen en dat de gewenste balans in de Raad en met de bestuurder aanwezig is.

Zelfevaluatie en functioneren

In november is onder begeleiding van een externe deskundige aandacht gegeven aan de jaarlijkse zelfevaluatie, afgerond met een aantal conclusies en afspraken. Bij de zelfevaluatie heeft de Raad het eigen functioneren besproken, in termen van effectiviteit. Ook is de onderlinge samenwerking binnen de Raad en in relatie tot de bestuurder onderwerp van de beoordelende bespreking geweest. Over het individuele functioneren van de leden van de Raad is positief geoordeeld. De bij de vorige zelfevaluatie gemaakte afspraak om bij elke vergadering van de Raad tijd in te ruimen om te reflecteren op de betreffende, dan wel de vorige vergadering bevalt goed. Ook de realisatie van het voornemen om als Raad het accent meer te leggen op de toezichthoudende taak bevalt goed. Voor het komende jaar gaat de Raad het accent leggen op het werken aan de verbinding intern en extern met de relaties in de regio.

Deskundigheid en permanente educatie

In het kader van informatievoorziening en deskundigheidsbevordering is door alle leden deelgenomen aan diverse bijeenkomsten en opleidingsactiviteiten. Focus lag op bijeenkomsten met een in-company karakter en van het Kennisnetwerk Woningcorporaties, accountantskantoren en de VTW.

Op 28 september 2016 is er door de Raad een rondrit gehouden door het werkgebied van Thús Wonen. De leden van het MT en medewerkers op locatie hebben een toelichting gegeven op het onderhoud, de nieuwbouw en de leefbaarheid.

Intern toezichthouders van corporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) dienen in twee jaar tijd 10 PE-punten te behalen. Dit is gebaseerd op 10 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. Voor 2015 en 2016 hebben de toezichthouders van Thús Wonen, door het bijwonen van diverse seminars, workshops en voorlichtingsbijeenkomsten het volgende aantal PE-punten behaald:

Commissaris	aantal PE punten 2015 en 2016
Louis J. Lyklema	17
Rudolf J. Boersma	22
Dietske Bouma	14
Marjolein Sulter	19
Klaas Stol	20
Wiebe Knobbe	41

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2016 uit mevrouw Dietske Bouma (als voorzitter) en de heren Louis Lyklema en Klaas Stol. In 2016 heeft de commissie adviezen opgesteld over de bezoldiging en de andere arbeidsvoorwaarden van de bestuurder en de honorering van de Raad, beide op basis van actuele wet- en regelgeving. Daarnaast heeft de commissie een functioneringsgesprek gehad met de bestuurder. De remuneratiecommissie is in 2016 tweemaal bijeen geweest.

Auditcommissie

De auditcommissie werd in 2016 gevormd door de heren Rudolf Boersma, Wiebe Knobbe (voorzitter) en mevrouw Marjolein Sulter-Zeinstra. De commissie is in 2016 vijfmaal bijeen geweest. Aan de orde kwamen: de jaarstukken 2015, de tussentijdse verslagleggingen, de managementletter, de begroting 2017, de naleving van wet- en regelgeving en de relatie met de accountant.

Contacten met de OR

Het contact met de Ondernemingsraad is open en constructief. De contacten vanuit de Raad met de Ondernemingsraad werden vervuld door de heer Boersma en mevrouw Sulter-Zeinstra. Het uitwisselen van informatie en de agendering van een overleg verloopt via de bestuurder.

Overleg Raad van Commissarissen en de accountant

In 2016 heeft de Raad van Commissarissen met de accountant gesproken over de jaarrekening 2015. Met de accountant zijn ook de managementletter en de algemene ontwikkelingen besproken.

Maatschappelijke inbedding

De Raad van Commissarissen is op grond van zijn eigen inzichten en de van het bestuur verkregen informatie van oordeel dat Thús Wonen voldoende inzicht heeft in de maatschappelijke ontwikkelingen die bepalend zijn voor de korte en lange termijn. De Raad is van oordeel dat de netwerken waarin Thús Wonen participeert, voldoende geschikt zijn om relevante ontwikkelingen tijdig te signaleren en af te stemmen op wat het betekent voor het te voeren beleid.

Visitatie

Sinds 1 januari 2007 is iedere corporatie die lid is van de VTW en/of Aedes verplicht zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Ook de nieuwe Woningwet schrijft dit voor. In 2015 heeft een tweede visitatie bij Thús Wonen plaatsgevonden. Het laatste visitatierapport is gepubliceerd op de website van Thús Wonen.

Op basis van de reactie van het bestuur en de Raad op het visitatierapport is een in de tijd uitgezet stappenplan vastgesteld, waarvan de uitvoering wordt gevolgd in de periodieke rapportages. Desgevraagd en waar nodig komt dit ook in contacten met belanghebbenden aan bod.

Gelet op de Veegwet Woningwet voorziet de Raad dat er een nieuw, definitief visitatierapport gereed moet zijn voor 8 december 2019.

Autoriteit Woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2016 een audit bij Thús Wonen uitgevoerd op de Governance. Dit is met een voldoende gewaardeerd. De vier aandachtspunten die er waren, zijn nagenoeg afgehandeld. In een relatief korte periode is Thús Wonen twee keer getoetst, te weten de visitatie in 2015 en de Governance audit in 2016. Uit beide visitaties is Thús Wonen goed naar voren gekomen. De Raad was hier blij mee.

Samenstelling en beloning bestuur

De Raad stelt de beloning van de bestuurder vast en toetst deze jaarlijks. Besluitvorming vindt plaats op basis van de relevante wet- en regelgeving en een daarop gebaseerd advies van de remuneratie commissie.

Naam	Periodiek betaalbare beloning	Onkostenvergoeding	Pensioenlasten	Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	Verstrekte leningen/voorschotten/garanties
Mw. J. Dekker	113.737	785	19.204	0	0

Nevenfuncties bestuurder

Mevrouw Dekker is lid van het bestuur van de Vereniging van Friese Woningcorporaties.

Permanente educatie bestuurder

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties PE-punten dienen te behalen. Aedes heeft dit bepaald op 108 te behalen PE-punten in drie jaar tijd. De eerste periode loopt van 1 januari 2015 tot 31 december 2017. Aangezien mevrouw Dekker vanaf 1 maart 2015 werkzaam is als bestuurder moet zij minimaal 102 PE-punten behalen.

Voor 2016 heeft de bestuurder van Thús Wonen 63 PE-punten behaald.

Mevrouw Dekker is in 2016 begonnen met de Comenius Leergang 'Wijsheid in leiderschap' die zij in maart 2017 heeft afgerond. In totaliteit heeft zij met deze Leergang 58 PE-punten verdiend: 21 punten in 2016 en 37 punten in 2017.

Honorering Raad van Commissarissen

De Raad stelt de honorering van de leden van de Raad van Commissarissen vast. De honorering van de Raad is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Thús Wonen. De honorering is gebaseerd op de WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014, zoals gepubliceerd in de Staatscourant van 29 november 2013. Thús Wonen valt in klasse F van de Regeling. Medio 2015 heeft de Raad besloten zich te conformeren aan de beroepsregel van de VTW en de hierin vervatte terughoudendheid in de bezoldigingsmaxima voor het gehele jaar van 2016 toe te passen.

Naam	Functie	Reguliere honorering (per jaar)	Onkostenvergoeding (incl. reiskosten)	Honorering 2016
L.J. Lyklema	Voorzitter	17.186	320	17.506
K. Stol	Vicevoorzitter	11.458	727	12.185
R.J. Boersma	Lid	11.458	72	11.530
W. Knobbe	Lid	11.458	464	11.922
D. Bouma	Lid	11.458	0	11.458
M. Sulter-Zeinstra	Lid	11.458	39	11.497

De RvC-leden hebben in 2016 en voorgaande jaren, net als de personeelsleden van Thús Wonen, een vergoeding van € 0,40 per kilometer ontvangen voor zakelijke kilometers. Hiermee wordt het fiscaal vrijgestelde bedrag ad € 0,19 per kilometer overschreden. Thús Wonen heeft zich niet gere-

liseerd dat door de hogere kilometervergoeding de VTW-beroepsregel werd overschreden, tot zij hier begin 2017 door de VTW op werd gewezen. Met ingang van 2017 is de kilometervergoeding aangepast naar € 0,19 per kilometer.

Met de leden van de Raad van Commissarissen zijn geen arbeidsovereenkomsten afgesloten. Wel ontvangen zij voor hun werkzaamheden een honorering per jaar (bovengenoemde bedragen zijn bruto). Deze honorering wordt gezien als de vergoeding voor alle vergaderingen van de Raad (inclusief voorbereiding), vergaderingen van eventuele commissies, themabijeenkomsten, werkbezoeken en andere bijzondere bijeenkomsten.

Budget Raad van Commissarissen

In 2016 had de Raad van Commissarissen een budget tot zijn beschikking van € 30.000, bestaande uit:

Onderwerp	Budget	Uitgaven
Reis- en verblijfkosten	5.000	5.000
Cursussen en studiereis	6.000	8.000
Excursies en recepties	5.000	3.000
Advieskosten	5.000	2.000
Vergaderkosten	1.000	0
Verzekering bestuurdersaansprakelijkheid	3.000	3.000
Overige kosten	5.000	5.000
Totaal	30.000	26.000

Vooruitblik

In de vernieuwingsagenda van Thús Wonen is het verduurzamen van de woningen een belangrijk onderwerp. Vooral het op label B brengen. Of dat al in 2021 in voldoende mate zal kunnen lukken, vergt een blijvend hoge inspanning, zowel financieel als organisatorisch.

De Raad volgt met aandacht het proces in de sfeer van digitalisering en informatievoorziening dat gaat leiden tot een nieuwe leverancier van automatiseringsdiensten en de keuzes van ICT-pakketten. De Raad wil op dit vlak ook actief zijn door een training `security awareness` en datalekken te volgen, bij voorkeur samen met de raad van commissarissen van de buurcorporatie waarmee ook prestatieafspraken zijn gemaakt.

Functioneren externe accountant

In 2010 heeft de Raad van Commissarissen gekozen voor de externe accountant Ernst & Young, nu EY. Het functioneren van de externe accountant is onderwerp van gesprek geweest in de auditcommissie. De constructieve en kritische houding van de accountant wordt positief gewaardeerd. De rapportage over de interimcontrole is uitvoerig in de auditcommissie besproken; de rapportage bij de jaarrekening is uitvoerig besproken in de RvC-vergadering. In 2016 is besloten om de samenwerking met EY tot bestendigen tot en met verslagjaar 2019.

Functioneren van de Controller & Compliance Officer

Met ingang van 1 januari 2010 beschikt Thús Wonen over een Controller & Compliance Officer in de persoon van de heer Hans Galema. Deze functionaris heeft een bijzondere, nagenoeg onafhankelijke rol binnen het bedrijf en in de relatie naar de auditcommissie en Raad van Commissarissen. De controller is aanwezig bij de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en de auditcommissie. Zijn functioneren is vastgelegd in een functieprofiel en zijn positie is geborgd in een, door de Raad van Commissarissen goedgekeurd, bestuursbesluit over het Integriteitsprotocol. Deze functionaris heeft daardoor de mogelijkheid van rechtstreekse toegang tot de Raad van Commissarissen. In de vergadering van de Raad functioneert hij als adviseur.

Vanwege de wet- en regelgeving is een gecombineerde functie niet meer mogelijk. Met ingang van 1 januari 2017 is mevrouw Klarie Offringa werkzaam als controller bij Thús Wonen.

Goedkeuring van de jaarstukken en decharge

In dit verslag treft u het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2016 aan. Het verslag is opgesteld door het bestuur. De jaarrekening is door EY onderzocht en van een goedkeurende verklaring voorzien. Daarnaast heeft EY het volkshuisvesting verslag beoordeeld.

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 21 september 2017 heeft de Raad de jaarstukken goedgekeurd. Voortvloeiend uit deze goedkeuring wordt besloten tot dechargeverlening aan de RvC-leden voor het uitgeoefende toezicht in 2016 betreffende de jaarrekening 2016, alsook dechargeverlening aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid. De Raad heeft geconstateerd dat de directeur-bestuurder en de medewerkers van Thús Wonen zich het afgelopen jaar bijzonder hebben ingezet voor Thús Wonen en spreekt hiervoor zijn grote waardering uit.

Dokkum, 21 september 2017 Raad van Commissarissen

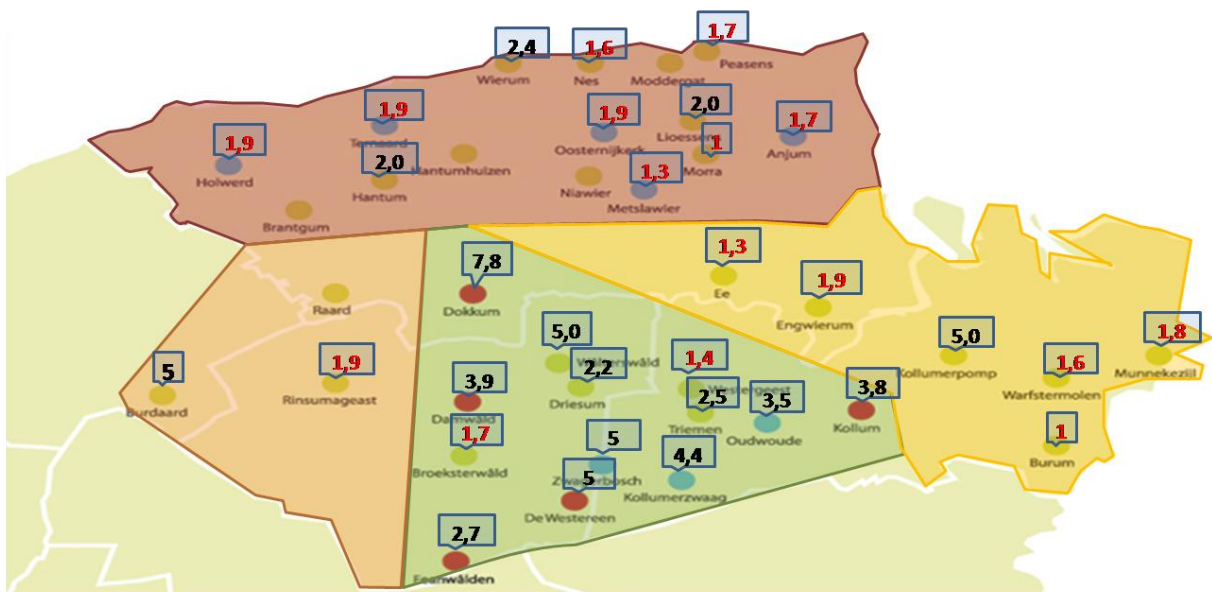
Volkshuisvestelijk verslag 2016

1. Verhuur van de woningen

Toewijzingen

Onze belangrijkste doelstelling is het voorzien in woningen in de sociale huursector. In 2016 heeft Thús Wonen 631 woningen toegewezen aan nieuwe huurders. Per 31 december staan er circa 5.000 mensen bij Thús Wonen ingeschreven als woningzoekende. De vraagdruk die Thús Wonen bij het verhuren van woningen waarneemt, varieert sterk. Geadverteerde woningen in vooral Dokkum, maar eigenlijk ook de andere dorpen in de driehoek Dokkum – Zwaagwesteinde – Kollum, blijken redelijk populair. Daartegenover staat een aantal dorpen waar het *gemiddeld* aantal reacties op geadverteerde woningen op één ligt. Dit wordt als zeer zorgelijk ervaren. In de kleinere dorpen, en dan vooral de perifeer gelegen dorpen ten noorden en ten oosten van deze driehoek, is vraaguitval waarneembaar, vooral in het wat verouderde segment woningen. Voordeel hiervan is overigens dat nieuwe huurders snel geholpen kunnen worden. Van de 631 toegewezen woningen, zijn 72 woningen aan statushouders verhuurd: 22 in Dantumadiel, 35 in Dongeradeel en 15 in Kollumerland c.a. De taakstelling van de gemeenten van 145 personen is ruimschoots gerealiseerd (184).

gemiddeld aantal reacties per advertentie in 2016



Het aantal reacties laat een vergelijkbare tendens als in de jaren 2014 en 2015 zien. In de kleine kernen is er soms sprake van een groter verschil, dat wordt dan met name veroorzaakt door het beperkte aantal mutaties.

Thús Wonen heeft als doelgroep nadrukkelijk de huishoudens met een verzamelinkomen tot € 35.739. De wettelijke regels waaraan de corporatie bij het toewijzen van sociale huurwoningen is gehouden ondersteunen ons in dit doel. Volgens de wet moet minimaal 80% van de woningtoewijzingen ten gunste moet komen aan de genoemde huishoudens. Thús Wonen heeft 610 woningen (97%) toegewezen aan die doelgroep. Vanaf 2016 is Thús Wonen ook gehouden aan nieuwe wetgeving met betrekking tot passend toewijzen. Dit houdt in dat mensen een woning toegewezen moeten krijgen met een huur die past bij hun financiële situatie. Dit om te voorkomen dat huurders in een woning komen die voor hen te moeilijk betaalbaar is. Thús Wonen voldoet aan de norm om tenminste 95% van de haar woningen passend toe te wijzen.

Huren

Thús Wonen spant zich in om te voorkomen dat huurders betalingsachterstanden krijgen, door huurders actief vroegtijdig te benaderen om hen te wijzen op ontstane situaties en afspraken te maken over huurbetaling. De huurachterstand bedraagt ongeveer 0,34% van de jaarhuur. In vergelijking met andere corporaties is dit percentage laag. Dit lage percentage is het resultaat van de manier waarop Thús Wonen haar rol als sociale verhuurder invult: huurders niet de gelegenheid geven om grote schulden op te bouwen waar ze vervolgens niet meer van af komen.

Een aantal kengetallen waarop Thús Wonen stuurt, is in onderstaande tabel weergegeven, waarbij ook de ontwikkeling over de afgelopen jaren inzichtelijk is gemaakt.

onderwerp	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal ontruiming	8	11	9	8	2
Leegstand	241	207	185	166	144
Totale leegstandskosten	€ 821.524	€ 719.886	€ 678.984	€ 605.676	€ 587.898

Het aantal ontruiming is afgelopen jaren afgenomen. Helaas is het in 2016 toch nog twee keer voorgekomen dat Thús Wonen tot ontruiming moest overgaan.

De huurderving als gevolg van herstructurering en leegstand bedraagt ongeveer 6 ton.

Leegstand kan ontstaan door vraaguitval, maar ook door mutaties en mutatieonderhoud of doordat vrijgekomen woningen leegstaan in afwachting van verkoop. Overigens is er de laatste jaren een dalende leegstand te zien.

De verhoogde taakstelling op het gebied van statushouders is hierop van invloed. Concreet betekent dit dat er momenteel woningen worden verhuurd aan statushouders, die anders moeilijker aan de man te brengen waren. Daarnaast is de verkoop van woningen beperkt.

In de jaren 2013 tot en met 2015 heeft Thús Wonen gemiddeld € 90.000 afgeboekt als oninbare huur. In 2016 is dit bedrag gedaald tot circa € 70.000,-.

Het gemiddelde huurniveau eind 2016 lag op € 458,-. In vergelijking tot andere corporaties ligt het huurprijsniveau bij Thús Wonen laag.

Huurprijsbeleid

Om te voldoen aan onze doelstelling van betaalbaar wonen en het vragen van fatsoenlijke huren, heeft Thús Wonen in 2016 de huren voor de laagste inkomenscategorie (het gros van haar bezit) inflatievolgend verhoogd met 0,6%. Daarnaast is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bij een kleine groep huurders extra inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Deze huurders hebben een huurverhoging gehad van 2,6% of 4,6%.

Naar aanleiding van de huurverhoging zijn 48 bezwaren ingediend. Hiervan zijn er 29 gehonoreerd.

In 2016 is een nieuw huurprijsbeleid opgesteld. Hiermee wordt invulling gegeven aan hetgeen Thús Wonen onder fatsoenlijke huren verstaat. Thús Wonen poogt in het huurprijsbeleid zo eerlijk mogelijk 'de pijn' te verdelen. De huidige situatie waarin langzittende huurders in de regel een veel lagere huur betalen dan nieuwe huurders, wordt door Thús Wonen als oneerlijk beschouwd. Thús Wonen gaat de ruimte die bestaat om deze scheefheid op te heffen, goed benutten. De streefhuren van de woningen zijn gebaseerd op het woningwaarderingssysteem. Daarnaast wordt nog rekening gehouden met vraagdruk, bouwjaar en onderhoudsstrategie. Woningen met een huurprijs hoger dan de streefhuur krijgen bij mutatie een huurverlaging (huurharmonisatie) en de jaarlijkse huurverhoging wordt gematigd. Bij woningen met een huur lager dan de streefhuur is de jaarlijkse huurverhoging hoger en wordt de huur bij mutatie net als in het verleden geharmoniseerd. Het opstellen van dit nieuwe huurprijsbeleid is gedaan door een projectgroep waarin ook De Bewonersraad deel van uitmaakte. Deze nieuwe manier van samenwerken is door beide partijen als constructief en plezierig ervaren.

2. Wonen en zorg

Van Sociaal team naar Regioteam

In 2016 is gewerkt met de opvolgers van de sociale teams, de regioteams. De corporatie heeft daarin geen vaste zitting en dat maakt een goede onderlinge afstemming nog belangrijker. In de praktijk werkt dit nog niet optimaal. Gemeenten hebben zelf ook vastgesteld dat de werking van de regioteams nog onvoldoende van de grond gekomen is. Zowel op bestuurlijk niveau als op de werkvloer vinden gesprekken plaats om elkaar weer beter te vinden, en de weg omhoog is gevonden.

Omdat de sociale teams niet meer bestaan, en ook omdat de hoeveelheid mensen die extra aandacht goed kunnen gebruiken toe lijkt te nemen, stelt Thús Wonen zich proactief op, zowel in het vroegtijdig signaleren van problemen als in het aanhaken van de geëigende instanties.

Bijzondere doelgroepen

Onder bijzondere doelgroepen worden mensen gerekend met een lichamelijke handicap die gebruikmaken van de WMO, dak- en thuislozen en mensen die gebruikmaken van de voorzieningen van het Leger des Heils, Talant, GGZ, Zienn opvang en ondersteuning en Limor.

Thús Wonen heeft het beleid met betrekking tot bijzondere doelgroepen beschreven in het Woonkansbeleid. Onder bijzondere doelgroepen worden sociaal kwetsbare personen verstaan waarvan de inschatting gemaakt is dat zij zonder professionele begeleiding niet in staat zijn een woning te betalen en te bewonen.

Kandidaten worden zo mogelijk samen met hun begeleiders uitgenodigd voor een gesprek over de mogelijkheden. Afspraken worden gemaakt over: indien nodig woonondersteuning, voorwaarden over de huurbetaling, grootte van de woning en welk dorp de voorkeur heeft. Wanneer er geen sprake is van al aanwezige begeleiding probeert de intaker te achterhalen met welke instanties er al contacten lopen. Via deze instanties wordt nagegaan of woonondersteuning al dan niet wenselijk/noodzakelijk is.

Thús Wonen probeert er zoveel mogelijk rekening mee te houden dat kwetsbare kandidaten een passend aanbod krijgen in een niet kwetsbare buurt. Er wordt niet gewerkt met urgentie. Wanneer kandidaten aan de beurt zijn voor een woning worden de voorwaarden in de voorlopige aanbieding verwerkt en tevens vastgelegd in een driehoekshuurovereenkomst. Deze constructie geldt zolang de partijen dit nodig achten. Als de doelstelling is gehaald, kan op verzoek van de betreffende instantie de driehoekshuurovereenkomst worden omgezet in een reguliere huurovereenkomst.

In 2016 is 34 (2015=23) keer een woningzoekende via een driehoeksovereenkomst bemiddeld naar een woning.

Een aantal complexen of individuele woningen van Thús Wonen zijn bewoond door cliënten van stichting J.P. van den Bent en Zorggroep Alliade, bijvoorbeeld in de vorm van begeleid zelfstandig wonen.

Langer Thús

In 2016 is Thús Wonen onder de noemer Langer Thús begonnen om woningen aan te passen, zodat ouder wordende huurders langer in staat zijn om er te blijven wonen. We zijn begonnen om in projecten voor aanvang van het binnenonderhoud te vragen aan de huurders welke aanpassing zij zouden willen. Vervolgens zijn deze bij de uitvoering, indien mogelijk, ook uitgevoerd. Het bleek dat de wensen van de huurders alleszins redelijk waren en vaak neerkomen op beugels op het toilet, een extra armleuning op de trap of een tweede toilet boven. De uitkomsten van deze pilot worden in 2017 vervat in een beleidsdocument op grond waarvan we zowel bij planmatig onderhoud standaard deze mogelijkheden bieden als via niet planmatige zijde via een comfort- en verbeteringsverzoek. Het vigerend beleid zal hiertoe aangevuld worden met een hoofdstuk Langer Thús.

Toename huurders die minder zelfredzaam zijn

Een belangrijke waarde van Thús Wonen is dat we al onze huurders ongehinderd woongenot willen bieden. Thús Wonen speelt daarbij zoveel mogelijk in op de zelfredzaamheid van (toekomstige) huurders. Wij realiseren ons dat niet iedereen uit onze doelgroep zelfredzaam is. Onze verwachting is dat we steeds meer tijd moeten besteden aan bijzondere situaties.

Er zijn landelijk zorgen en signalen dat het niet goed gaat en dat er ernstige knelpunten zijn in het vraagstuk van personen met verward gedrag. Hierbij gaat het om mensen die grip op hun leven (dreigen te) verliezen, waardoor het risico aanwezig is dat zij zichzelf of anderen schade berokkenen. Daarbij moet gedacht worden aan mensen met vaak verschillende aandoeningen of beperkingen (psychiatrie, verslaving, licht verstandelijke beperking, dementie), veelal in combinatie met verschillende levensproblemen (schulden, dakloosheid, werkeloosheid, verlies van dierbaren, gebrek aan participatie, onverzekerd zijn, illegaliteit, etc.) waardoor zij eenmalig of chronisch in problemen komen, grip op hun leven verliezen en daardoor overlast veroorzaken of zelfs in het strafrechtelijk circuit belanden. Voor de volledigheid is het goed op te merken dat dit een andere groep is dan de 'bijzondere doelgroepen' uit het Woonkans-beleid.

Thús Wonen had de groep waar het om gaat niet goed in beeld. Wel heerste er een gevoel dat het aantal situaties met huurders met verward gedrag toeneemt. Om deze groep beter in beeld te krijgen, is besloten dit per 1 juli 2016 te monitoren en hierover ook in dit verslag verantwoording af te leggen. Door over een langere periode te monitoren hoe groot deze groep is, kunnen we ook nagaan of er inderdaad sprake is van een toename aan incidenten.

In de tweede helft van 2016 heeft Thús Wonen 19 situaties geregistreerd van huurders met verward gedrag. Het ging daarbij om 18 verschillende huurders. Bij deze 19 situaties ging het in 7 gevallen om 'langlopende situaties'. We hebben in (eerste instantie) een viertal categorieën gedefinieerd:

soort gedrag	aantal gevallen
Vervuiling	5
Verzamelwoede	1
Verward gedrag/overlast door verward gedrag	10
Weigering medewerking onderhoud	3
Totaal	19

Leefbaarheid

Thús Wonen neemt verantwoordelijkheid voor een goede woning in een goede woonomgeving. Hieronder wordt verstaan: 'het groen en het grijs direct om de woning'. De inspanningen aan die woonomgeving ziet Thús Wonen als een bijdrage aan de leefbaarheid. Dit is een smalle taakopvatting op dit punt, een taakopvatting die bewust zo is gedefinieerd om maximaal focus te kunnen houden op dat wat het belangrijkste is voor de huurders: fatsoenlijke huizen en fatsoenlijke huren.

Thús Wonen bemiddelt of grijpt in bij overlast, doet aan bemiddeling bij sociale vraagstukken en voert waar nodig preventieve screenings uit. Dit is ook in 2016 gedaan.

Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor de manier waarop zij met elkaar omgaan. Ook in overlastsituaties zijn bewoners zelf aan zet. In een aantal gevallen is Thús Wonen ook benaderd om te helpen overlastsituaties op te lossen, door buurtbemiddeling toe te passen.

3. Kwaliteit van de woningen

Om bij te dragen aan een goed woon- en leefklimaat in Noordoost-Friesland zetten we in overleg met onze omgeving in op het aanpassen van onze woningportefeuille aan de veranderende behoefte van onze huurders en passend bij onze financiële mogelijkheden. Onze grootste opgave is momenteel het verbeteren van de woningen. Dit hebben we in 2016 gedaan door intensiever te investeren in onderhoud van onze woningen. Tegelijkertijd zetten we stevig in op het verbeteren we de energieprestatie van deze woningen door isolatie en dubbel glas aan te brengen.

Onze visie hebben we vertaald in ons Strategisch Voorraad Beleid (SVB), dat we gebruiken om te komen tot een integrale vastgoedsturing. Het SVB bevat een concrete portefeuillestrategie, waarin we de woningvoorraad vernieuwen door middel van sloop, verkoop en vervangende nieuwbouw. Gezien de krimp in onze regio brengen we het aantal woningen langzaam terug.

Woningportefeuille

Thús Wonen heeft per 31 december 2016 6484 zelfstandige huurwoningen in portefeuille. Uit onderstaande tabel blijkt dat in die portefeuille de woningen uit de jaren '60 en '70 het talrijkst zijn. Per 31 december 2016 was de woningportefeuille als volgt samengesteld:

bouwperiode	woonvorm	Dantumadeel	Dongeradeel	Ferwerderadiel	Kollumerland	Totaal
<1900	Nultreden	9	5			14
	regulier	13				13
1900-1940	levensloopgeschied	1	7			8
	Nultreden	10	71			81
	regulier	2				2
1945-1960	levensloopgeschied	1	2			3
	Nultreden	1			37	38
	regulier	406	426	5	160	997
1960-1969	levensloopgeschied	3	2		6	11
	Nultreden	41	95	8	31	175
	regulier	456	691	9	353	1509
1970-1979	Beschermd wonen	4				4
	levensloopgeschied	3	1			4
	Nultreden	291	222	2	106	621
	regulier	425	447	4	119	995
1980-1989	Beschermd wonen	6	10		2	18
	levensloopgeschied	3	1		1	5
	Nultreden	162	114		103	379
	regulier	310	356		126	792
1990-1999	Beschermd wonen	3	19			22
	levensloopgeschied	185			35	220
	Nultreden	27	10		24	61
	regulier		9		14	23
2000-2016	Beschermd wonen	12	97			109
	levensloopgeschied	52	51	7	60	170
	Nultreden		51		4	55
	regulier	9	110		10	129
	Verzorgd wonen	9	17			26
Totaal		2444	2814	35	1191	6484

Voorgaande tabel geeft getalsmatig weer hoe de woningportefeuille is samengesteld, uitgesplitst naar gemeente, bouwperiode en woningtypologie.

Overname bezit van andere woningcorporaties

In 2016 zijn door collega-corporaties woningen ter overname aangeboden die liggen in de 4 gemeenten waarin Thús Wonen werkzaam is. Thús Wonen heeft de aanbiedingen beoordeeld en heeft besloten de woningen niet over te nemen, omdat de woningen niet goed passen in de portefeuille die gericht is op het bedienen van de primaire doelgroep.

Kwaliteitsverbetering

Thús Wonen pleegt continu een grote inspanning om de kwaliteit van de woningvoorraad zo snel mogelijk op peil te brengen. Dit is zichtbaar in een sloop- en nieuwbouwprogramma en in een groot verbeterprogramma aan de bestaande voorraad. Het resultaat hiervan is natuurlijk het beste ter plekke te zien, bij de afgeronde projecten.

Kwaliteit voorraad binnen

Het woningbezit van Thús Wonen is met een gemiddelde leeftijd van 44 jaar relatief oud. Doordat in het verleden slechts op beperkte schaal renovatie/ woningverbetering heeft plaats gevonden, hebben we te maken met een achterstand in de technische conditie van de binnenzijde van de woningen. Thús Wonen zet daarom de komende jaren fors in op het verbeteren van de technische leeftijd van het bezit. Thús Wonen hanteert het begrip 'technische leeftijd'. Hieronder verstaan we de daadwerkelijke leeftijd van een woning, of de tijd die verstreken is sinds de laatste volledige renovatie. Thús Wonen wil haar huurders eigentijdse woning bieden met een uitrustingsniveau dat past bij deze tijd, en probeert daarom de gemiddelde technische leeftijd omlaag te brengen, eerst naar 25 jaar, uiteindelijk naar 12,5. Het 'verjongen' van de woningvoorraad moet dus sneller gebeuren dan het verouderen.

Eind 2015 was de gemiddelde technische leeftijd 29,4 jaar. Door de verkoop, sloop, nieuwbouw en het uitgevoerde groot onderhoud is de gemiddelde technische leeftijd in 2016 met 2,1 jaar verlaagd naar 26,6 jaar.

Groot onderhoudsprojecten:

De onderhoudsprojecten zijn grotendeels afgerond in 2016. 320 van de geplande 377 woningen zijn volledig uitgevoerd en opgeleverd. Het overige deel van de woningen met groot onderhoud wordt in 2017 uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de onderhoudswerkzaamheden voor 2016 binnen de begroting worden gerealiseerd.

In de begroting is besloten om een versnelling door te voeren betreffende het energetisch verbeteren van woningen. Dit besluit is genomen omdat door de overheid de STEP-subsidie beschikbaar is gesteld. Dit heeft inmiddels geleid tot een beschikking van in ongeveer € 150.000,- waarvan uitbetaling in 2018 wordt verwacht. Een deel van deze energetische maatregelen is in combinatie met de groot onderhoudsprojecten uitgevoerd en een deel in combinatie met onderhoud buitenschil projecten. Van de geplande 745 woningen zijn in het verslagjaar 644 woningen energetisch verbeterd naar EPA label B. in 2017 worden de resterende 86 energetische verbeteringen gerealiseerd waarmee het totaal op 730 komt.

Onderhoud buitenschil projecten:

De projecten zijn grotendeels afgerond. Enkele projecten lopen door in 2017, dit is veroorzaakt door de regelgeving rondom Flora & Fauna. In 2016 zijn 1014 woningen gerealiseerd, in 2017 volgen nog 30 woningen waarmee het totaal op 1.044 woningen komt. De onderhoudswerkzaamheden geven een lichte overschrijding op de begroting van 5%.

In 2016 is projectmatig aan 320 (2015 = 346) woningen groot onderhoud verricht. Aan 1.014 woningen is planmatig onderhoud uitgevoerd aan de buitenschil en is gelijktijdig de energieprestatie verbeterd. Daarnaast zijn projectmatig additioneel 324 (2015 = 330) woningen energetisch verbeterd. Daarmee is in totaal van 1.338 woningen de energieprestatie verbeterd. Naast projectmatige verbeteringen is ook in woningen geïnvesteerd op basis van verzoeken van huurders en bij mutatie.

Nieuwbouw

De nieuwbouw loopt achter op de planning waardoor de doelstellingen uit het bod niet volledig zijn gerealiseerd. De 38 geplande nieuwbouw woningen in 2016 worden later gerealiseerd. De 72 nieuwbouwwoningen van de projecten in 2014 en 2015 zijn gerealiseerd in 2016. Het project voorbereiding nieuwbouw 2017/2018 loopt volop.

Nieuwbouw begroot 2016:

Alle nieuwbouwprojecten (38 woningen) van de begroting 2016 zijn volop in voorbereiding maar de oplevering wordt niet gerealiseerd in 2016.

Het betreft de onderstaande projecten:

P01-2016 Kloostermanstrjitte in Kollum

- Voor dit nieuwbouwplan zijn 2 woningtypes ontwikkeld. Er is een realisatiebesluit genomen. De bouw van de 15 woningen start in maart 2017 en wordt opgeleverd in het najaar van 2017.

P02-2016 Julianastrjitte in Kollum

- De nieuwbouwontwikkeling van deze locatie verliep moeizaam. Dit was gerelateerd aan de samenwerking met de gemeente. Hierin is de weg omhoog inmiddels gevonden. Daarnaast zou het plan niet aansluiten op het huidige bestemmingsplan. Mogelijk start de bouw van 19 woningen in het najaar van 2017 en wordt de oplevering verwacht in 2018.

P03-2016 Boskwei in Zwagerbosch:

- In 2016 is het besluit genomen om de geplande 4 woningen niet te realiseren.

Nieuwbouw voorbereiding:

Ook is gestart met de voorbereiding voor de nieuwbouw in 2017 en 2018. Het project voorbereiding nieuwbouw 2017/2018 loopt volop. Hierin wordt de voorbereiding getroffen voor de realisatie van een groot aantal woningen.

Het betreft de onderstaande projecten:

De Brink in Kollumerzwaag:

- Voor deze locatie wordt op dit moment een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.

P04-2016 Voorbereiding nieuwbouw

15 woningen Nijewei in Damwoude

- 70% van de bewoners is akkoord.
- Start bouw en uitvoering in 2018.

14 woningen Tsjerkestrjitte in Kollumerzwaag

- Bewonersgesprekken lopen op dit moment.

34 woningen Hoedemakerspolder deelgebied 6 en 9 in Dokkum:

- De ontwikkeling van deelgebied 6 en 9 loopt. Er zijn inmiddels twee informatieavonden gehouden. Het is de verwachting dat sloop begin 2018 plaats vindt en start bouw medio 2018.

21 woningen Hoedemakerspolder deelgebied 8 in Dokkum

- Per 1 maart 2017 zijn alle woningen leeg. Er worden 24 woningen gesloopt en 21 woningen nieuw gebouwd.
- Start bouw en oplevering in 2017.

30 woningen Houtkolk in Dokkum

- De grond is in eigendom van 3 partijen. Het plan is om 4 complexen te bouwen met 7 woonlagen. Hiervan zijn 3 gebouwen voor de verkoop en 1 voor de verhuur.
- Start bouw op zijn vroegst eind 2017 met een oplevering in 2018.

15 woningen De Boustien in De Westereen

- De voorbereidingen voor de uitvoering zijn in volle gang, het investeringsbesluit is genomen en de bestemmingsplanprocedure is opgestart.
- Start en oplevering van de bouw in 2017.

4 woningen Eijsemastrjitte in Oudwoude

- De voorbereidingen voor de sloop met nieuwbouw zijn in volle gang. Het investeringsvoorstel wordt in voorjaar aan de DB ter besluitvorming voorgelegd. Doorgang afhankelijk van medewerking zittende bewoners.
- Sloop en nieuwbouw van 4 woningen start in het voorjaar van 2017.

Gerealiseerde nieuwbouw uit voorgaande begrotingsjaren

In totaal zijn in 2016 72 wooneenheden gerealiseerd. Het betreft onderstaande locaties:

Kollum:

Halbertsmaflat: 17 appartementen

Dokkum:

Hoedemakerspolder: 35 woningen

Fonteinlanden: 20 woningen

Sloop

In 2016 zijn de volgende woningen gesloopt:

Dokkum:

Hoedemakerspolder: 4 woningen

Verkoop

In 2016 is de verkoop van 18 woningen bij de notaris gepasseerd. Er zijn minder woningen verkocht dan was begroot om voldoende woningen te hebben om statushouders te kunnen huisvesten en vanwege de druk op de woningmarkt in verband met de krimpproblematiek. Daarnaast zijn 206 garageboxen, 2 bouw kavels en de voormalige werkplaats in Kollum verkocht. Deze laatste verkopen zijn in lijn met de focus van Thús Wonen op haar maatschappelijke kerntaken.

Verkoop	Begroot 2016	Gerealiseerd 2016
Inkomsten verkoop woningen	2.375	1.854
Inkomsten verkoop grondposities/commercieel bezit	445	337
Inkomsten verkoop garageboxen	630	590
Totaal:	3.450	2.780

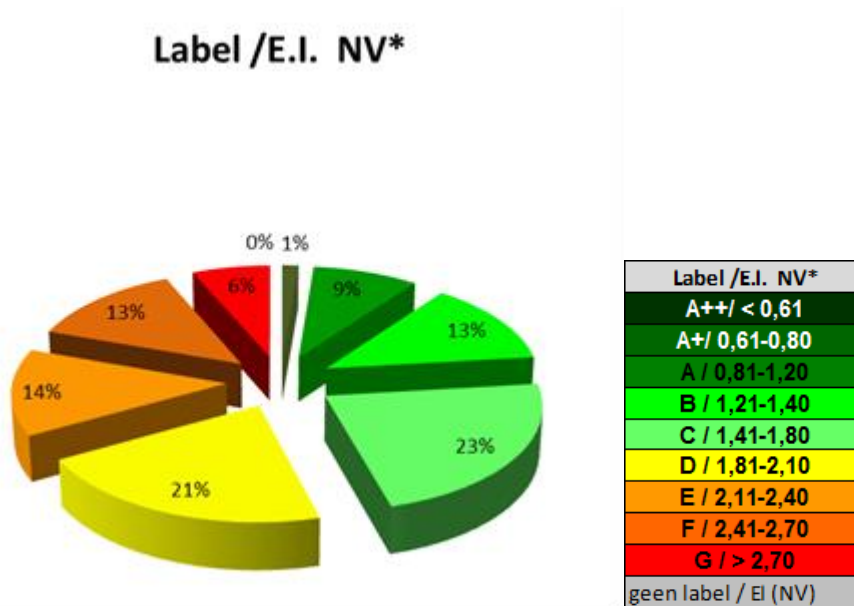
bedragen x € 1.000,-

Energieprestaties

Een indicator voor de kwaliteit van de woningen is de energieprestatie. Thús Wonen streeft ernaar om de verbeteringslag ook hierin tot uitdrukking te laten komen. Door de verhoging van onze energielabels, dragen we bij aan het realiseren van comfortabele en betaalbare woningen voor onze huurders. Ook leveren we daarmee ons aandeel aan het klimaatakkoord.

Thús Wonen kiest er niet voor om nul-op-de-meter woningen of gelijksoortige projecten te realiseren. Bij dergelijke projecten wordt naar het oordeel van Thús Wonen buitensporig veel geld aangewend voor de verbetering van een uiterst beperkt aantal woningen. Thús Wonen kiest ervoor om eerst voor de gehele woningvoorraad zo snel mogelijk een eigentijdse energieprestatie te realiseren: Thús Wonen wil voor de gehele portefeuille een gemiddeld energielabel B hebben. De manier waarop de energieprestatie van een woning wordt uitgedrukt is inmiddels anders gedefinieerd. Er wordt nu gesproken van een energie-index (opgenomen na 1 januari 2015). Een energie-index van 1,4 komt ongeveer overeen met het voormalige label B.

Onderstaand overzicht geeft weer hoe het bezit van Thús Wonen qua energie-index presteert per 31 december 2016.



Ten opzichte van eind 2015 is het aantal labels A+ tot en met C met 2% gestegen van 44% naar 46%. Deze geringe stijging wordt veroorzaakt doordat de labels van de 644 woningen die in 2016 energetisch zijn verbeterd, nog niet zijn bepaald. Als deze woningen worden meegenomen is het aantal woningen dat per eind december voldoet aan een label heeft tussen A+ en C gestegen van 44% naar 56%.

Het correct administreren van de energieprestaties is een vak op zich. Thús Wonen laat zich hierin ondersteunen door een gespecialiseerd bedrijf Vabi dat specifieke kennis en specifieke software levert.

Voor het energetisch verbeteren van woningen is een STEP-subsidie aangevraagd. Een eerste beschikking ad circa € 150.000 is ontvangen. Deze zal in 2018 worden uitgekeerd.

4. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Overleg huurder-verhuurder

In 2016 was De Bewonersraad actief als huurdersvertegenwoordiging en daarmee belangenbehartiger van de huurders van Thús Wonen. In 2016 is drie keer bestuurlijk overleg geweest met de huurdersvertegenwoordiging. De RvC heeft overleg gehad met De Bewonersraad. Daarnaast is een aantal keren overleg geweest over concrete cases, zoals nieuw huurprijsbeleid, de begroting en herijking van de woonakkoorden c.q. prestatieafspraken.

Samen met de HDBF is een aantal bewonersavonden georganiseerd rond de herstructureringsprojecten in de wijk Hoedemakerspolder in Dokkum en in De Westereen. Mede door deze avonden is rond deze projecten de communicatie tussen huurders en verhuurder goed. Ook in de voorbereidingen op onderhoudswerkzaamheden werden bewoners betrokken. Resultaat daarvan is dat de plannen beter aansluiten op de wensen van de bewoners. Ook worden na afloop van de werkzaamheden interviews gehouden. Dit geeft Thús Wonen belangrijke informatie. De onderlinge verhoudingen zijn constructief en ontspannen. Dit bleek eveneens uit ons project 'Huurstapelen' waarin we op een speelse wijze in gesprek zijn geweest met een aantal van onze huurders over onderhoud aan en verbeteringen in onze woningen.

Met het vaststellen van de nieuwe Woningwet is de relatie die een corporatie heeft met de huurdersvertegenwoordiging veranderd, net als de relatie die een corporatie heeft met gemeenten: waar het gaat om de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid voorziet de nieuwe woningwet in een 'tripartiete structuur'. Thús Wonen spreekt dus in dergelijke kwesties niet afwisselend met deze stakeholders, maar zit voortaan gedrieën tegelijkertijd aan tafel. De ervaringen hiermee zijn positief.

Klachtencommissie

Samenstelling

De Klachtencommissie van Thús Wonen was aan het einde van het verslagjaar samengesteld uit de volgende leden: de heer Derk-Jan Bomhof op voordracht van De Bewonersraad, mevrouw Enith van Wolde op voordracht van De Bewonersraad en mevrouw Antsje Zwart, op voordracht van de Ondernemingsraad van Thús Wonen. Ook in 2016 vervulde mevrouw Zwart de functie van voorzitter.

Positie Klachtencommissie

De Klachtencommissie neemt een onafhankelijke positie in ten opzichte van Thús Wonen. Zij stelt zich ten doel klachten over het handelen of nalaten van Thús Wonen of van door Thús Wonen bij haar werkzaamheden ingeschakelde personen, binnen drie maanden te behandelen en daarover advies uit te brengen aan het bestuur van Thús Wonen. Voor haar secretariële werkzaamheden wordt de Klachtencommissie ondersteund door het directiesecretariaat van Thús Wonen.

Rooster van aftreden

De commissie is volgens het reglement gehouden zelf een rooster van aftreden op te stellen. Overigens heeft zich in 2016 geen vacature in de commissie voorgedaan.

Behandelde zaken en adviezen

In 2016 zijn bij de Klachtencommissie tien nieuwe klachten binnengekomen. Drie klachten hebben geleid tot een zitting van de Klachtencommissie, de andere zeven klachten zijn eerst doorgestuurd naar Thús Wonen ter verdere afhandeling. Deze zaken konden intern worden afgehandeld en leidden niet tot een zitting van de klachtencommissie. Deze klachten hadden betrekking op o.a. het woningtoewijzingsbeleid, het niet meer ingeschreven staan als woningzoekende, bezwaren tegen kosten en problemen betreffende de overname van goederen

De drie klachten die uiteindelijk tot een zitting hebben geleid, hadden betrekking op:

1. geluidsoverlast, schutting in de tuin, het plaatsen van een dakraam op zolder en de bejegening door een medewerker van Thús Wonen;
2. wateroverlast in de tuin;
3. de bejegening door een medewerker van Thús Wonen tijdens een schade-afhandeling.

In al deze drie zaken heeft de klachtencommissie uitspraak gedaan. De bestuurder heeft de adviezen van de klachtencommissie overgenomen.

5. Financiën en bedrijfsvoering

Financiën

Om op een goede wijze te voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave van Thús Wonen is het van belang om een financieel stabiele organisatie te hebben. Ons financiële beleid is erop gericht om voldoende middelen beschikbaar te hebben om onze opgave te faciliteren, waarbij de betaalbaarheid van de woningen niet onder druk mag komen te staan.

Daarnaast maken we gebruik van de mogelijkheid om te lenen, zodat we onze investeringen in onderhoud en nieuwbouw kunnen financieren.

In financieel opzicht valt het verschil tussen begroting en realisatie op. Het zegt niet alles over de financiële prestatie van onze organisatie. De stelselwijziging heeft een grote invloed op de financiële cijfers. Om een goed beeld te krijgen van de financiële prestaties dient vooral gekeken te worden naar de kasstromen en de financiële kengetallen die ook ons financiële sturingskader vormen.

Balans per 31-12-2016

	2016		2015			2016		2015	
Materiële vaste activa	€	533.680	€	529.339	Eigen vermogen	€	451.208	€	451.339
Financiële vaste activa	€	766	€	1.504	Voorzieningen	€	448	€	553
Som der vlottende activa	€	8.701	€	14.543	Leningen	€	85.089	€	89.278
					Schulden kort	€	6.403	€	4.216
Totaal activa	€	543.148	€	545.386	Totaal passiva	€	543.148	€	545.386

Bedragen x €1.000

Resultaat 2016

In onderstaand overzicht is aangegeven hoe het financiële resultaat van 2016 is, ten opzichte van de begroting en ten opzichte van het boekjaar 2015.

	Realisatie 2016	Begroting 2016	Realisatie 2015
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.101	6.062	10.081
Saldo financiële baten en lasten	-3.207	-3.636	-3.275
	4.894	2.426	6.806
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	7	-	66
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	140	2.086	477
Netto resultaat overige activiteiten	163	-57	154
Leefbaarheid	-211	-216	-369
	4.993	4.239	7.134
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.097	-4.283	-2.939
Resultaat voor belastingen	896	-44	4.195
Belastingen	-652	-446	137
Resultaat na belastingen	244	-490	4.332

bedragen x € 1.000,-

Verschillenanalyse ten opzichte van de begroting 2016

Het netto resultaat uit exploitatie van de vastgoedportefeuille was positief. Ten opzichte van de begroting was er een verschil van € 2,1 mln. Dit verschil werd grotendeels veroorzaakt door:

post	bedrag
Minder onderhoudslasten	€ 1.681
Hogere huuropbrengsten	€ 342
Lagere lasten servicecontracten	€ 95

bedragen x € 1.000,-

Toelichting van opvallende posten

- Onderhoud; van de begrote werkzaamheden is een deel niet in het kalenderjaar gerealiseerd. verder is de deelname aan de werkzaamheden lager dan begroot.
- Verkopen; In de begroting is gerekend met de boekwaarde conform de historische kostprijs terwijl in de jaarrekening gerekend wordt met de marktwaarde. De marktwaarde is duidelijk hoger dan de boekwaarde. Er zijn 3 woningen minder verkocht dan begroot (22 verkocht en 25 begroot) en 4 garages minder dan begroot.
- Waardeveranderingen; de begroting is opgesteld volgens de "oude" systematiek van bedrijfswaarde terwijl de jaarrekening is opgesteld volgens de waardering tegen marktwaarde verhuurde staat. De hogere marktwaarde zorgt voor hogere waardeveranderingen.
- Bij het waarden tegen marktwaarde verhuurde staat is er geen sprake meer van afschrijvingen op de activa in exploitatie.

Verschillenanalyse ten opzichte van de jaarrekening 2015

Post	bedrag
Hogere huuropbrengsten	€ 653
Meer onderhoudslasten	€ 2.434
Lager verkoopresultaat	€ 396
Hogere waardeverandering	€ 1.158
Lagere belastinglast	€ 789

bedragen x € 1.000,-

Toelichting per post

- Huuropbrengsten; deze zijn beperkt gestegen
- Onderhoud; de lasten onderhoud zijn hoger als gevolg van meer projecten en een deel overloop van het jaar ervoor
- Verkopen: er zijn minder woningen verkocht
- Waardeverandering: als gevolg van de stelselwijziging naar waardering tegen marktwaarde verhuurde staat in combinatie met hogere verbeteruitgaven zonder dat deze tot een verhoging van de marktwaarde leiden
- Belastinglast: de stelselwijziging heeft ook gevolgen gehad op de mutaties in de belastinglatenties

Ratio's

Verantwoord financieel beheer en beleid met het oog op de financiële continuïteit van Thús Wonen is van groot belang. Naast de interne controle- en risicoprocedures op het gebied van financiën, vormen ook de externe onafhankelijke toezichthouders een oordeel over het gevoerde (financiële) beleid en de prognoses die Thús Wonen maakt. Dit externe toezicht wordt uitgevoerd door enerzijds de accountant en

anderzijds door de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De toezichthouders werken met een toetsingskader ter beoordeling van de financiële continuïteit van iedere woningcorporatie. Dit doen ze middels een aantal ratio's. De belangrijkste conclusie is dat de financiële continuïteit voldoende is gewaarborgd.

Ontwikkeling kengetallen financiële continuïteit

Thús Wonen gebruikt de, in het onderstaande overzicht opgenomen, kengetallen om de financiële continuïteit te monitoren. Deze ratio's worden ook gehanteerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De ratio's per ultimo verslagjaar zijn als volgt : ICR=2.80 ; DSCR=1.12 en LTV op marktwaarde=17,3.

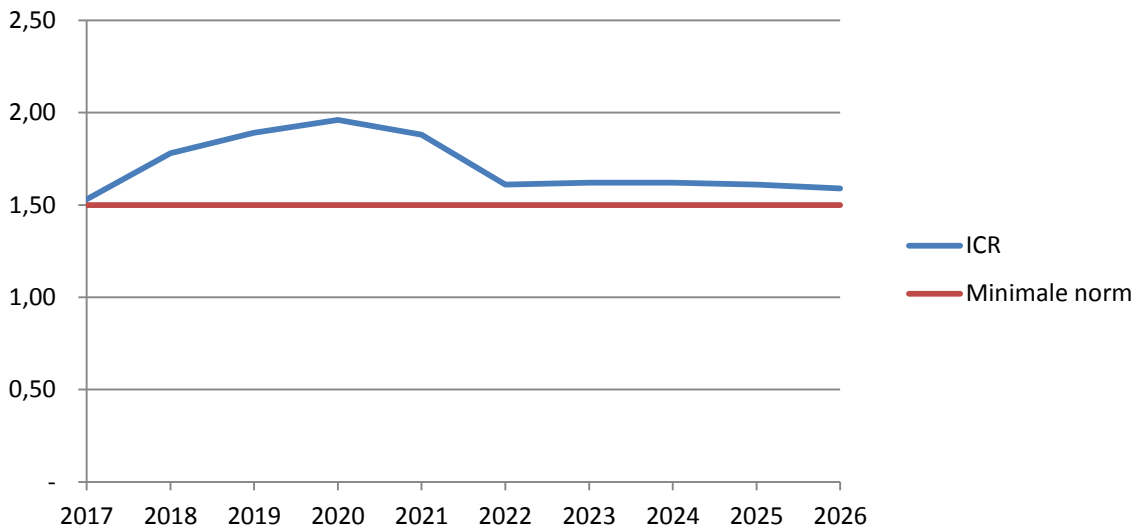
Onderstaand overzicht is gebaseerd op de meerjarenbegroting. Hierin wordt uitgegaan van de investeringsagenda die hoort bij het meest recente SVB (4.1) en een voorgenomen en voorbereide versnelling in de kwaliteitsslag in de woningportefeuille.

Kasstroomratio's

ICR

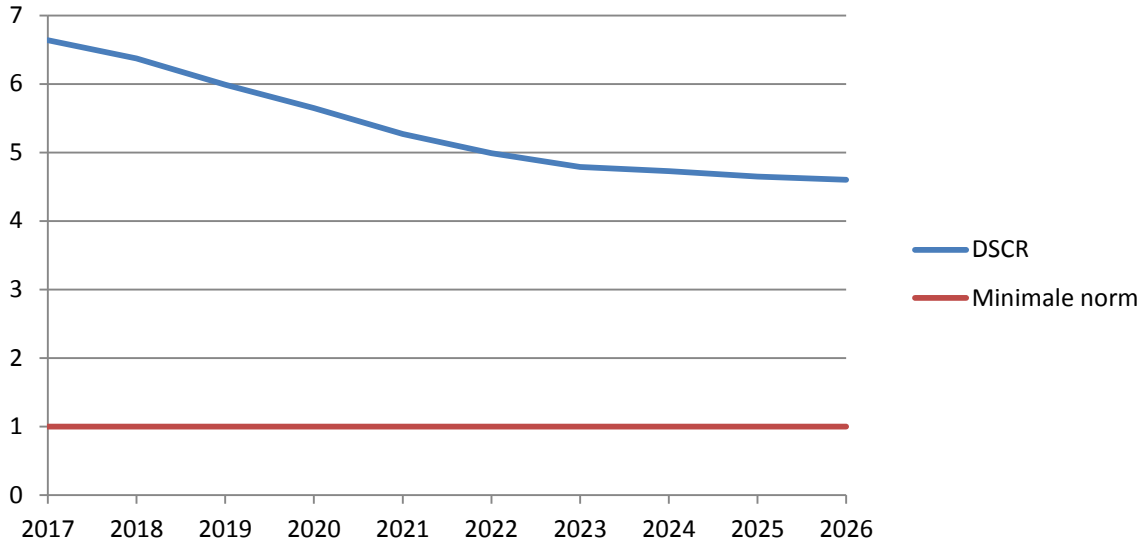
Een belangrijke indicator, op basis waarvan wij onze operationele kasstroom sturen, is de Interest Coverage Ratio, de ICR. Deze geeft weer in hoeverre de rentelasten worden gedekt door de operationele kasstroom. Vanuit de regelgeving (WSW) is de ondergrens van de ICR bepaald op 1,4. Thús hanteert voorzichtigheidshalve een grens van 1,5 zoals vastgelegd in het treasury statuut.

Thús Wonen streeft ernaar de bestaande investeringsruimte zo goed mogelijk te benutten, en Thús Wonen streeft daarom naar een lage ICR: een lage ICR betekent namelijk dat er geen investeringsruimte onbenut is gebleven en dat we presteren naar vermogen.



DSCR

Naast de ICR geeft de debt service coverage ratio, DSCR, een beeld van de kasstromen. Bij DSCR wordt naast de rente ook de veronderstelde jaarlijkse aflossing meegenomen in de berekening.



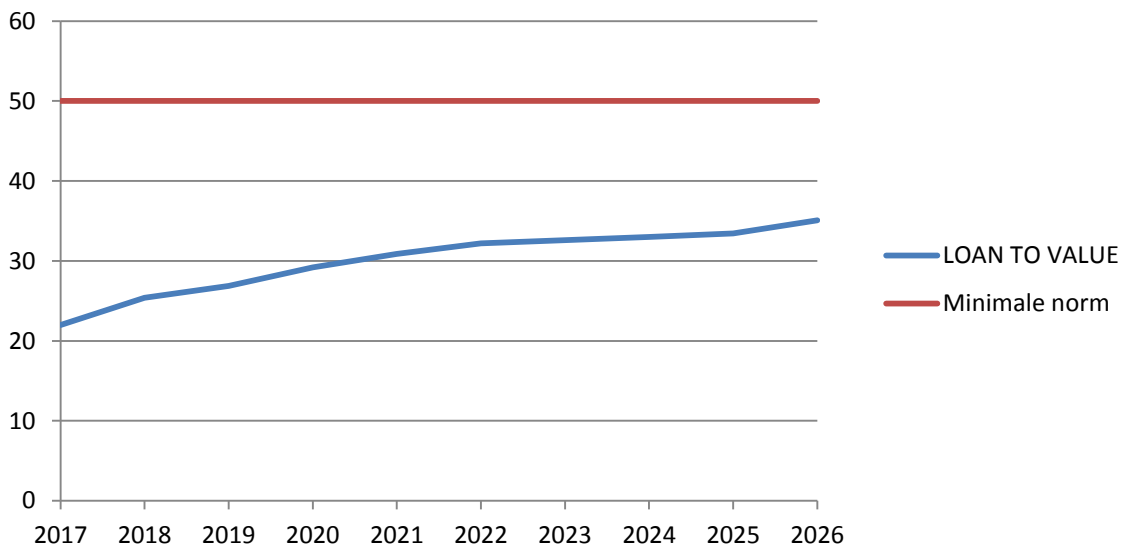
Beide kasstroomratio's laten zien dat bij Thús Wonen beide kengetallen zich boven de ondergrens bevinden.

Vermogen ratio's

LTV

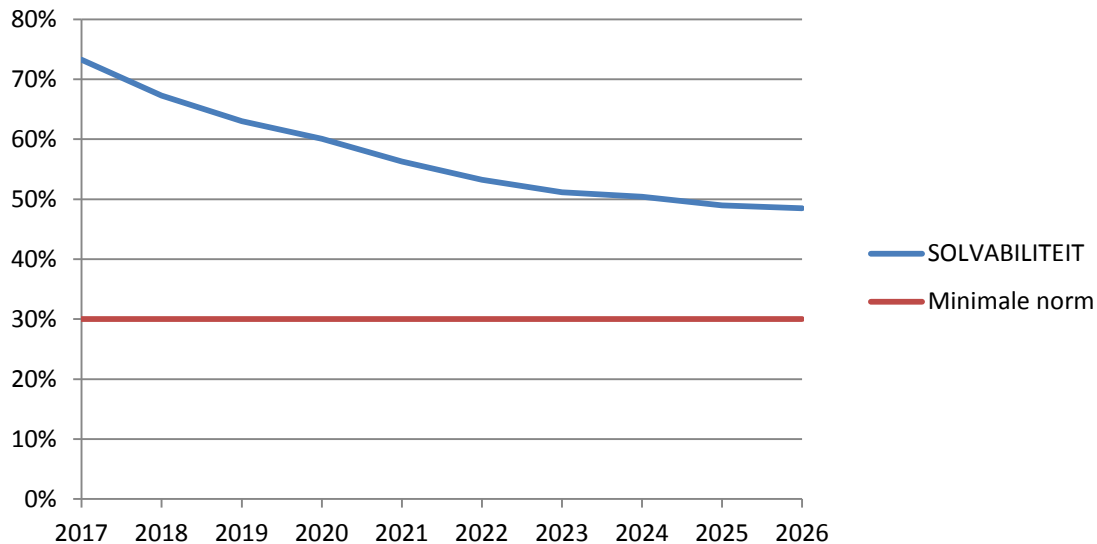
De verhouding tussen het totaal aan schulden en de waarde van de activa in exploitatie wordt de Loan to Value, LTV.

De LTV mag niet boven de 75% uit stijgen.



Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft aan wat de verhouding is tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. Hiervoor is door de toezichthouders een minimum bepaald van 30%.



Ook de balansratio's laten zien dat bij Thús Wonen binnen de normen acteert. Ook na het uitvoeren van de plannen van Thús Wonen is de financiële continuïteit niet in het geding.

Treasurybeleid

In 2016 heeft de RvC het nieuwe Treasurystatuut van Thús Wonen goedgekeurd. Het statuut is opgezet in samenwerking met onze externe partner Thésor. Dit Treasurystatuut heeft tot doel nadere formele richtlijnen vast te leggen waarbinnen de treasury-activiteiten bij Thús Wonen dienen plaats te vinden, waardoor financiële en operationele risico's beheerst worden en een objectieve en transparante verantwoording vooraf en achteraf mogelijk is.

In haar Treasurystatuut (zowel de oude als de nieuwe versie) heeft Thús Wonen vastgelegd geen gebruik te maken van derivaten. Aan eventueel nieuwe financiële producten zijn strenge eisen verbonden, zoals

- a. toegestaan (Aw, WSW en het Ministerie BZK);
- b. passend in het risicoprofiel;
- c. transparant;
- d. begrijpelijk;
- e. toegevoegde waarde;
- f. liquide markt: voldoende vraag en aanbod.

Door de strenge voorwaarden en toetsing die verbonden is aan het in gebruik nemen van nieuwe producten, worden onacceptabele risico's voorkomen.

Governance en interne beheersing

Thús Wonen hanteert een zorgvuldige bedrijfsvoering en streeft naar maatschappelijk en open ondernemen. Dit betekent dat de directie integer en transparant handelt en dat er goed intern toezicht is op dat handelen en het afleggen van verantwoording daarover. De governancestructuur heeft Thús Wonen beschreven in het directiereglement en de reglementen van de RvC. In deze beide documenten zijn de taken, rollen en verantwoordelijkheden van de directie en RvC opgenomen.

Verantwoordelijkheid en taken directie

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen van de stichting als

toegelaten instelling in de zin van de Woningwet, de strategie, de financiering en het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid ten aanzien van de deelneming van de stichting. De strategie en doelstellingen zijn vastgelegd in het ondernemingsplan van Thús Wonen.

De directeur-bestuurder draagt zorg voor het instellen en handhaven van interne procedures die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij de directeur-bestuurder bekend is, en dat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd.

In de statuten en het directiereglement is vastgelegd welke besluiten de directie mag nemen met of zonder voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen. De directie legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Daartoe verschaft zij de Raad de benodigde informatie en bespreekt onder andere de manier waarop de interne controle en beheersing zijn ingericht. Voor het verslag van de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

Voor het invulling geven aan de verantwoordelijkheden en taken liet de directeur-bestuurder zich ook in 2016 adviseren en bijstaan door het managementteam (MT). Het MT bestond uit de managers van de afdelingen Wonen, Vastgoed en Interne Bedrijfsvoering & Control. De controller en de externe accountant hebben een toetsende rol.

Governancecode

April 2015 is de Governancecode Woningcorporaties 2015 vastgesteld door de leden van Aedes en de VTW. Thús Wonen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2015 en verwijst hiernaar op haar website.

Interne beheersing

Thús Wonen streeft ernaar om 'In Control' te zijn. Net als in voorgaande jaren wordt de kwaliteit van de beheersingsmaatregelen getoetst door de accountant. De bevindingen zijn gerapporteerd in een Managementletter. De conclusie van de accountant is dat de interne beheersing, evenals in 2015, van goed tot uitstekend niveau is.

Bedrijfsvoering

Integratie Tsjnst BV

Eind 2015 is het besluit genomen de activiteiten van Tsjnst BV te integreren binnen Thús Wonen in het onderdeel Service & Onderhoud. Dat heeft in 2016 zijn beslag gekregen. Tsjnst BV is in 2016 geliquideerd. Thús Wonen heeft daarmee per ultimo van het boekjaar geen deelnemingen meer.

Personeel

Onderstaand een overzicht van het aantal fte's aan het einde van 2016, afgezet tegen de situatie eind 2015.

	Directie	Overig	Vastgoed	Wonen	Service & Onderhoud (Tjnst)	Interne bedrijfsvoering	Totaal
eind 2016	1	0,9	13,5	18,9	21,9	10,3	66,5
eind 2015	1	1,1	13,1	18,2	21,2	11,2	65,8

Prestatiebegroting / realisatie van de doelstellingen

In 2016 is er gewerkt met een prestatiebegroting waarin de doelstellingen voor 2016 zijn geformuleerd. Per tertiaal is intern gerapporteerd over de realisatie van die doelstellingen. Bijna alle begrote doelstellingen zijn in 2016 gehaald. Alleen de geplande kwaliteitsverbetering, met name door nieuwbouw, is achter gebleven. We hebben echter vol ingezet op het wegnemen van de belemmeringen die deze achterstand veroorzaken en gaan ervan uit dat dit de komende jaren wordt ingehaald. Naast alle begrote en verplichte activiteiten hebben we ook nog een aantal extra activiteiten kunnen uitvoeren. Te noemen zijn deelname aan NL doet, deelname aan de dag van het huren en het project dialoog met de huurders.

ICT

Automatisering is een essentieel hulpmiddel van TW. Het primaire systeem waarmee Thús Wonen werkt, wordt op termijn niet meer ondersteund. Thús Wonen heeft in 2016 een nieuw systeem geselecteerd. Het nieuwe systeem moet optimaal bijdragen in de reguliere, dagelijkse processen, zodat er daarnaast binnen de dienstverlening ruimte kan blijven bestaan voor het afwijkende en de toenemende behoefte aan maatwerk. Een breed opgezette interne werkgroep heeft na een intensief best value procurement traject geadviseerd met Itris verder te gaan. Dit advies is door het bestuur overgenomen. In 2017 zal het systeem worden geïmplementeerd.

De nieuwe Woningwet

In 2015 is de nieuwe Woningwet van toepassing geworden. Deze wet bepaalt onder andere de manier waarop een corporatie zich verhoudt tot haar voornaamste stakeholders: de huurders en de gemeenten. Corporaties moeten zich naar vermogen inspannen om het volkshuisvestingsbeleid van de gemeenten waarin zij actief is, vorm te geven. De gemeenten DDFK hebben de beleidsvisie Wonen 2016–2020 opgesteld. Met de beleidsvisie Wonen als basis brengt de corporatie - in samenspraak met de huurdersorganisatie - een bod uit aan de gemeenten, waarin wordt uiteengezet wat het eerstvolgende jaar concreet, en de daaropvolgende jaren op hoofdlijnen, wordt voorgesteld om te doen. In een tripartiete overlegstructuur komen gemeenten, huurdersorganisatie en corporatie vervolgens tot prestatieafspraken. In 2016 heeft Thús Wonen wederom een bod uitgebracht. Dit bod sloot goed aan bij de volkshuisvestingsopgave die de gemeenten graag gerealiseerd zien worden; de gemeenten hebben het bod onverkort geaccepteerd, waarmee de prestatieafspraken een feit zijn geworden.