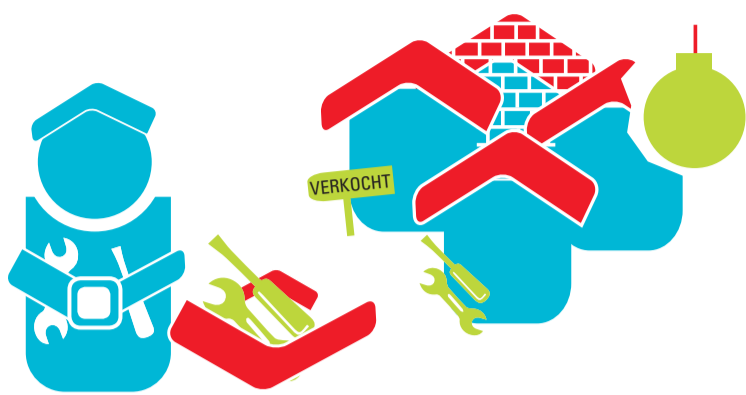


Werken aan kwaliteit



Graag nemen wij u dit jaar mee in een kort verslag van de prestaties van Thús Wonen in 2016. Voor wie doen wij wat we doen? Hoe werken we aan onze reputatie? Wat is de stand van zaken als het gaat om de kwaliteit van ons woningbezit, onze financiën en onze organisatie? Kortom: wat hebben wij gedaan voor onze huurders? Dat zijn de vragen waar we in dit verslag antwoord op geven. Met als rode draad: 2016 was een goed jaar, een jaar waarin we konden voortbouwen op de positieve ontwikkeling die in 2015 in gang is gezet.

We doen het voor de huurder



Het belangrijkste is wat onze huurders hebben gemerkt van ons werk in 2016. Dat was best veel, want het was in vele opzichten een goed en actief jaar. 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. We hebben hierbij overigens nadrukkelijk rekening gehouden met de zorgen van huurders. Vaak wordt gedacht dat als we woningen toewijzen aan statushouders er voor andere huurders minder woningen beschikbaar zijn. Om dat laatste te voorkomen zijn we gestopt met de verkoop van woningen, zodat er geen sprake is van verdringing.

In 2016 was het aantal ontruiming, 2 in totaal, historisch laag en ook de huurachterstand was beperkt. Dat hebben we kunnen bereiken door huurders die het om uiteenlopende redenen moeilijk hebben, extra te begeleiden en duidelijke afspraken te maken over de huurbetaling. Daarvoor zijn veel gesprekken gevoerd. 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.

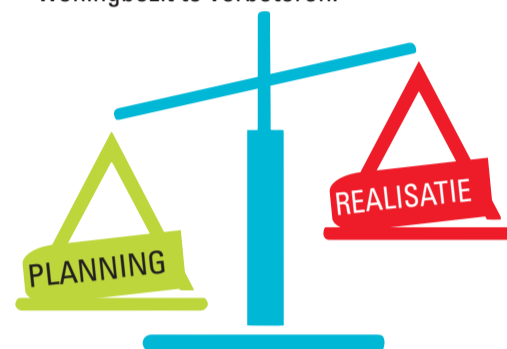
Aan de slag met reputatie

Ook vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt was 2016 een positief jaar. Onze reputatie verbeterde verder. We hebben de stijgende lijn dus kunnen vasthouden. Partijen waarmee we samenwerken, zoals De Bewonersraad, de gemeenten, dorpsbelangen en zorginstellingen zijn tevreden over de samenwerking. We zijn ook regelmatig positief in het nieuws geweest. Maar: de waardering van onze huurders is volgens de Aedesbenchmark gelijk gebleven, terwijl we die graag verder willen verbeteren. Dat is een mooi doel voor 2017. We willen ons nog meer gaan verdiepen in wat onze huurders belangrijk vinden, zoals met het in 2016 door ons ontwikkelde spel 'Huurstapelen'.



Meer inkomsten dan uitgaven

Per jaar is er een maximum aan wat we kunnen begroten aan nieuwbouw en onderhoud. Het geld dat daarvoor gereserveerd wordt, maar vervolgens niet gebruikt wordt, kunnen we niet meenemen naar een volgend jaar. In 2016 hebben we minder gedaan dan we ons hadden voorgenomen, en daardoor hebben we dus ook minder uitgegeven dan we hadden gereserveerd. Voor 2017 willen we binnen de kaders die toezichhoudende organisaties stellen meer uitgeven aan het benodigde onderhoud, om zo de kwaliteit van ons woningbezit te verbeteren.



Basis op orde

Als het gaat om onze organisatie is de basis ruim op orde. Zo is de integratie van Tsjnst vlekkeloos verlopen, hebben we aan de eisen van de nieuwe woningwet voldaan en is alle belangrijke stuurinformatie op tijd en juist aangeleverd. Naast alle reguliere en verplichte activiteiten, zijn we ook nog op andere manieren actief geweest. We hebben onder andere deelgenomen aan NLdoet, aan de dag van het huren en werkten aan het project 'dialoog met de huurders'. Kortom: we kunnen, als we naar 2016 kijken, tevreden zijn.



Veel woningen verbeterd, nieuwbouw blijft achter



Als het gaat om de verbetering en vernieuwing van ons woningbezit was 2016 een jaar met voor en tegenspoed. We hebben weer aan flink wat woningen onderhoud en verbeteringen uitgevoerd, waarbij een deel van de werkzaamheden begin 2017 werd afgerond. Als het gaat om groot onderhoud zijn 320 van de geplande 377 woningen volledig uitgevoerd en opgeleverd. Onderhoud aan al-

leen de buitenschil is in 2016 bij 1014 woningen uitgevoerd. Bovendien zijn 644 woningen energetisch verbeterd naar EPA label B. Dat is 23% (1490 woningen) van ons woningbezit.

Anders was het met nieuwbouw: die bleef achter op wat gepland was. In 2016 zijn 72 nieuwbouwwoningen opgeleverd uit het begrotingsjaar 2014/2015. We hebben in 2016 geen woningen opgeleverd uit de begroting van dat jaar. Wel zijn nieuwbouwprojecten uit de begroting van 2016 en de voorbereiding van nieuwbouw in 2017 en 2018 volop in voorbereiding.

Het ontwikkelen van nieuwbouw kost erg veel tijd en wordt steeds complexer. Ons idee van wat we konden doen was optimistisch, maar we hebben ook niet goed genoeg

gepresteerd. Nu is het niet zo dat veel mensen hierdoor zonder woningen zaten, maar er zijn wel veel mensen die graag een betere woning willen hebben. Daarom zetten we voor 2017 extra in op capaciteit en kwaliteit, in nauw overleg met de gemeenten. Het doel: de planning realiseren.

Thús Wonen
Holwerderweg 17 • Dokkum
Postbus 41 • 9100 AA Dokkum
Tel 0800 - 5511511
info@thuswonen.nl • www.thuswonen.nl