

Jaarstukken 2022

Bestuursverslag Volkshuisvestelijk verslag

2022

Voorwoord

In 2022 ging de coronacrisis op zijn retour. Echter, we kregen te maken met de oorlog in Oekraïne, een energiecrisis, hoge inflatie en een fors koopkrachtverlies. 2022 was een heftig jaar. Een jaar dat omcirkeld onze geschiedenisboeken in zal gaan.

Beseffen we het ons nog? Nog niet zo lang geleden (iets meer dan een jaar) hadden we te maken met complete lockdowns, dichte scholen en zorgen over onze gezondheid door het coronavirus. Met name die van ouderen en andere kwetsbare mensen in onze samenleving. Begin 2022 gloorde er licht aan de horizon. De versoepelingen kregen een bepaalde zekerheid, we gingen weer naar voren kijken, 'gewone' plannen maken. Maar toen. Op 24 februari viel Rusland de Oekraïne binnen. Een aanval op Europees grondgebied. Onze open en democratische samenleving werd geraakt. Met als direct gevolg stijgende energiekosten, hogere voedselprijzen en stijgende rentes. Daar waar ik dacht dat de wereld meer naar elkaar toe aan het groeien was, blijkt helaas het tegenovergestelde waar te zijn.

Thús Wonen had in 2022 te maken met twee bestuurswissels. Mijn dank gaat speciaal uit naar Jeannette Dekker. Zij heeft een stevige basis gelegd waarop de organisatie nu op kan voortbouwen. Ook dank naar Rein Swart die in zijn interim-periode in 2022 de rust heeft weten te bewaren, maar tegelijkertijd de organisatie door de nieuwe omstandigheden heeft laten bewegen. Thús Wonen heeft altijd stappen kunnen blijven zetten.

En ondertussen. De woningmarktcrisis hield aan. In onze gemeenten Dantumadiel en Noardeast-Fryslân hebben we te maken met oplopende wachttijden. De opvang van statushouders zorgt voor vraagdruk, maar het is onzeker hoe groot deze vraag naar de toekomst is. Ouderen willen en moeten langer thuis blijven wonen. Maar hoe krijgen zij de zorg die ze nodig hebben? En tegelijkertijd is er een grote groep mensen die naarstig op zoek is naar een eigen plek. Jongeren die nog bij hun ouders wonen en een eigen woonruimte willen of mensen die vanuit vervelende situaties een plek nodig hebben. In 2021 dachten we nog te maken te hebben met krimp. We vragen ons nu af of de groei zal doorzetten naar al onze dorpen, of dat het beperkt blijft tot de grotere kernen Damwâld, De Westereen en Dokkum. En tegelijkertijd denken we na welke typen woningen geschikt zijn om te bouwen. Er is namelijk ook een veranderende vraag: van grote eengezinswoningen naar kleinere (levensloopbestendige) woningen geschikt voor een- of tweepersoonshuishoudens. In 2022 zijn we aan de slag gegaan onze strategie aan te passen aan de verwachte groei en benodigde transitie van onze woningvoorraad. Dit vergt een omwenteling van onze organisatie. Het is nodig de samenwerking met andere organisaties verder uit te bouwen. De Landelijke Prestatieafspraken werken hierbij stimulerend. Het is namelijk nodig dat belemmerende factoren worden aangepakt. Ik vertrouw er dat de gemaakte afspraken van onze minister Hugo de Jonge hier een impuls aan zullen geven.

Hoe bewonderenswaardig is het dat wij, ondanks alle ontwikkelingen, door onze huurders zijn beloond met de hoogste score voor onze kwaliteit van onze dienstverlening? Onze dienstverlening geven wij prioriteit. Het zijn de huurders voor wie wij ons dagelijks inzetten. Doen wat de bedoeling is, wat we beloven. En dat is door de huurders met prachtige cijfers gewaardeerd.

Door de effecten van corona zijn we in een soort van een nieuw normaal terechtgekomen. We werken meer thuis, samenwerken met collega's is fysiek of digitaal.

Financieel staat Thús Wonen er gezond voor. De huren die wij vragen zijn laag. We hebben de jaarlijkse huurverhoging aan de hand van de geldende regelgeving doorgevoerd. Het nieuwe kabinet heeft de verhuurderheffing afgeschaft. De vrijkomende middelen zetten wij in voor nieuwe investeringen.

Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker thema's. Naast dat een duurzamere woning bijdraagt aan een beter milieu draagt verduurzamen ook bij aan het realiseren van lagere woonlasten. Inmiddels heeft bijna 80% van onze woningen zonnepanelen.

De overleggen met onze netwerkpartners vonden ook in 2022 zoveel mogelijk plaats. Speciale aandacht was er hoe te voorkomen, door samen te werken, dat huurders in financiële problemen komen. Ik benoem graag de inzet van de Ljochtbus. In samenwerking met de gemeente hebben wij huurders gratis met energiebesparende maatregelen geholpen. Veel aandacht is er ook voor onze oudere huurders; hoe kunnen wij samen ervoor zorgen dat zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Thús Wonen, een sterke prachtige club, geworteld in de Noordoost-Friese samenleving. Met oog voor haar huurders, in gesprek met haar huurders, het hart op de goede plek. Eenvoudig, verbonden en gericht op oplossingen.

Rienk van der Meulen,
directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Bestuursverslag 2022	4
1. Wij zijn Thús Wonen	5
2. Financiën 2022	19
Treasurybeleid	23
3. Risicobeheersing.....	24
4. Governance	29
5. Verslag van de raad van commissarissen	31
Volkshuisvestelijk verslag 2022	51
6. Verhuur van de woningen	52
Toewijzingen.....	52
Afboeken	55
Huurniveau	56
Huuraanpassing 2022	56
Verhuurmutatieproces	56
7. Wonen en zorg	56
Samenwerking met het gebiedsteam van de gemeenten.....	56
Bijzondere doelgroepen	57
Leefbaarheid	58
8. Kwaliteit van de woningen	60
Woningportefeuille.....	60
Kwaliteit van de woningvoorraad	61
Nieuwbouw	61
Onderhoud en investeringen bestaande voorraad	62
NPO (niet-planmatig onderhoud)	63
Kwaliteitsontwikkeling	63
Energieprestaties.....	64
PV-panelen	64
Verkoop	65
Datakwaliteit.....	65
Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân	67
9. Financiën en bedrijfsvoering.....	67
Financiën.....	67
Balans per 31 december 2022	68
Resultaat 2022	68
Ratio's.....	69
Treasurybeleid	72
Bedrijfsvoering	73
Jaarrekening 2022	77

Bestuursverslag 2022

1. Wij zijn Thús Wonen

Thús Wonen is als woningcorporatie sterk verankerd in de mienskip van Noordoost-Fryslân. Wij voelen ons verbonden met deze bijzondere en mooie regio en met de mensen die er wonen.

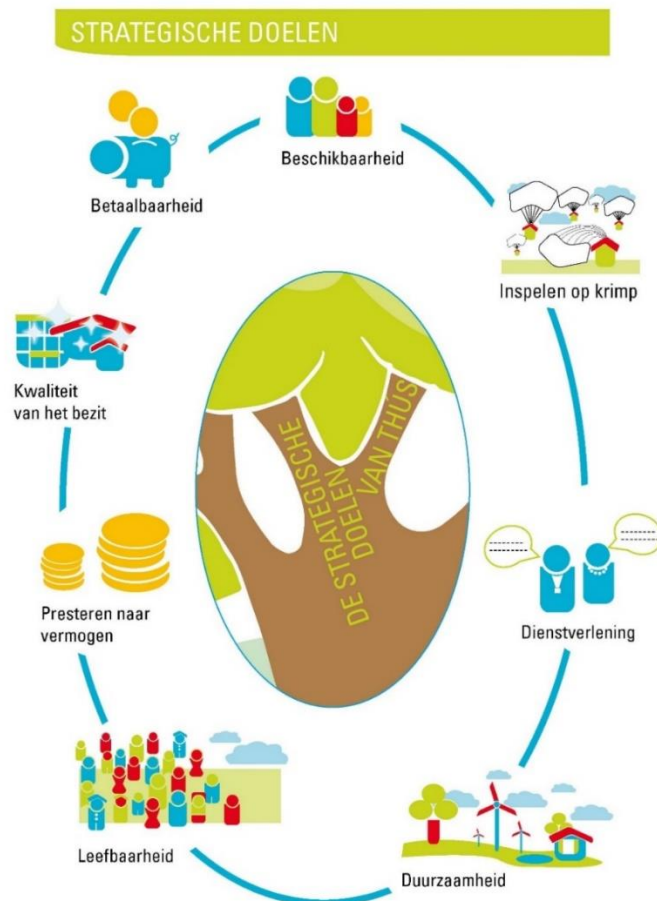
Thús Wonen wil voor haar huurders met de smalle beurs kwalitatief goede woningen bieden, bovenal betaalbaar, in wijken en buurten waar de leefbaarheid je welkom heet. We zijn er voor iedereen. We willen samen met onze partners zorgen voor een goed woongenot voor onze huurders.

Wij zijn oplossingsgericht, eenvoudig en sterk verbonden met onze huurders.

Duurzaamheid plaatsen wij steeds hoger op onze agenda. Een goed geïsoleerde woning, waar mogelijk van het gas af, zorgt voor nu en straks voor beheersbare woonlasten. Daarnaast willen we een bijdrage leveren aan een beter milieu. Of we dat nu uitdrukken in minder CO₂-uitstoot of minder opwarming van de aarde. We realiseren ons dat wij een rol spelen in het behoud van de aarde. Door te verduurzamen en circulair te bouwen en onze bedrijfsvoering circulair in te richten dragen we hieraan bij.

Thús Wonen heeft in 2019, samen met haar huurders en haar relevante netwerkpartners, samen met haar medewerkers beschreven waar zij in 2023 wil staan. We hebben onszelf strategische doelen gesteld die gaan over de mensen, het geld waarover wij beschikken en kunnen uitgeven ten behoeve van de mensen en de stenen, de woningen voor onze huurders.

De jaarlijkse prestatiebegroting geeft stapsgewijs aan op welke wijze wij de beoogde doelen realiseren, en is het instrument om ons handelen te evalueren en waar mogelijk en nodig bij te sturen.



Algemeen

2022 werd deels nog gedomineerd door de corona-epidemie. Nederland ging weer wat open, net als onze organisatie.

Daarnaast is de spanning op de landelijke woningmarkt verder toegenomen, dit is ook voelbaar in onze regio. De krimp waar al jaren over gesproken wordt, is naar de achtergrond verdrongen. De vraag naar woningen, ook sociale huurwoningen, is sterk toegenomen. Tekenend hiervoor is de wachttijd op een grondgebonden woning in Dokkum. Tot twee jaar geleden was de gemiddelde inschrijfduur van een actief woningzoekende anderhalf jaar om dit type woning te krijgen. Inmiddels is deze inschrijfduur opgelopen tot iets meer dan 3 jaar, waarbij we zien dat het aantal reacties op een woningadvertentie in onze gehele regio in twee jaar tijd is verdubbeld. Corona heeft ons geleerd, dat we op een andere manier kunnen samenwerken. We werken meer vanuit huis, en als het functioneel is overleggen we via de digitale snelweg. Maar we hebben in 2022 ook de ontmoeting weer meer opgezocht. We hebben ervaren dat dit onze dienstverlening beter maakt. En we zijn ontzettend trots dat we dit hebben teruggekregen van de huurders. Onze huurderstevredenheid over de dienstverlening is wederom gestegen.

Daarnaast hebben we te maken gehad met twee bestuurswisselingen en voor ons veel mutaties onder de medewerkers. En toch is het gelukt, door de tomeloze en positieve inzet van de medewerkers, om de meeste doelen te realiseren. Daar waar dit niet lukte, zijn plannen bedacht om realisatie in 2023 te bewerkstelligen.

Over het hoe leest u in het vervolg.

Betaalbaarheid

Onze doelen:

- *We streven naar een situatie waarbij de netto woonlasten van huurders ongeveer een derde van het verzamelinkomen bedragen.*
- *We streven naar zo min mogelijk doorverwijzingen naar de deurwaarder, waar mogelijk voorkomen we dit.*
- *We streven naar zo min mogelijk woninguitzettingen als gevolg van betalingsproblematiek.*

Met de volgende acties hebben we in 2022 actief gewerkt aan het verbeteren van de betaalbaarheid van onze woningvoorraad:

- Wij hebben er ook in 2022 voor gekozen om differentiatie aan te brengen in de huuraanpassing: huurders met een contractuur van meer dan 5% hoger dan de streefhuur hebben geen huuraanpassing gehad. Hierdoor was de huursomstijging 0,2% lager dan het toegestane maximale percentage van 2,3%.
- De oplevering van 18 nieuwbouwwoningen met een huurprijs onder de eerste of tweede toeslaggrens.
- De verbetering van de energetische kwaliteit van 227 woningen, zonder directe huurverhoging. Voor 125 woningen is het gelukt deze werkzaamheden volledig voor het eind van het jaar af te ronden. De overige woningen kenden een gedeeltelijke overloop naar 2023.
- Plaatsing van zonnepanelen op 877 woningen voor een beperkte bijdrage van € 1,- per maand per paneel. Per eind 2022 hebben meer dan 3.800 woningen (60% van ons woningbezit

Ondanks de verschuiving van minder goedkope huurwoningen naar meer betaalbare en bereikbare huurwoningen in de voorraad als gevolg van de sloop en vervangende nieuwbouw sluit onze woningvoorraad nog steeds aan bij de wensportefeuille, die gebaseerd is op de inkomensdifferentiatie van onze doelgroep.

Tot slot kan de beperkte huurachterstand een indicator zijn voor een goede betaalbaarheid. De huurachterstand was in 2022 0,55%. Landelijk is dit 1,02%. In 2022 waren 2 ontruimingën wegens huurachterstand.

Beschikbaarheid

Onze doelen:

- *Woningzoekenden kunnen binnen 2 maanden bij ons huren. Deze woning staat dan niet noodzakelijkerwijs op de preferente plek.*
- *Iedere woningzoekende kan binnen afzienbare tijd, gemiddeld binnen 1 jaar, bij ons (blijven) huren naar behoefte, mogelijkheden en financiële draagkracht.*
- *Oudere huurders faciliteren we om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen, indien zij dit wensen. Als dit onmogelijk is, faciliteren we binnen onze mogelijkheden op maat naar een geschikter onderkomen.*

Deze doelen zijn steeds moeilijker, zo niet in zijn geheel niet te behalen. De realiteit is dat de druk op de woningmarkt fors is. De wachttijd is sterk afhankelijk van de woonwens, dit is met name locatie bepaald. De grote opgave van huisvesting van statushouders en het huisvesten van mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang (actieprogramma Weer Thuis) zorgen voor extra druk op de sociale woningen en op de draagkracht van buurten.

Al met al is het doel om iedere woningzoekende gemiddeld binnen 1 jaar te huisvesten niet realistisch in de situatie van de huidige woningmarkt.

Onze totale woningvoorraad is licht afgenomen van 6.403 naar 6.373. Dit vooral doordat in 2022 meer woningen gesloopt zijn (-28) dan nieuw gebouwd (+18). Daarnaast zijn er 20 verhuurbare eenheden verkocht (waarvan 6 binnen het pand De Wynbrekker aan de Nije Hale in Damwâld. In 2022 zijn er 447 huurcontracten uitgegeven. In 2022 hadden we in onze gehele regio gemiddeld 62 reacties per publicatie van een woning. In 2021 waren dat 44. Net als vorig jaar zijn er grote verschillen per regio waar te nemen. De uitersten: in Dokkum was in 2022 de reactiegraad 90. In de regio boven Dokkum 24.

De gemiddelde inschrijfduur van actief woningzoekenden is in de periode 2021/2022 in Noardeast-Fryslân gelijk gebleven aan de periode 2020/2021: 24 maanden. Belangrijk om hierbij aan te geven is dat de inschrijfduur voor de woningen in de stad Dokkum met 36 maanden hoger ligt dan voor de andere kernen. De wachttijd voor woningen in de kleine kernen in Noardeast-Fryslân is circa 12 maanden.

In Dantumadiel is de gemiddelde inschrijfduur van actief woningzoekenden gestegen van 15 maanden in de periode 2020/2021 naar gemiddeld 23 maanden in 2021/2022. Bij het bepalen van de inschrijfduur en de reactiegraad is aangesloten op de definities die zijn bepaald binnen de werkgroep 'Uniformering wachttijden' van de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW). Hierdoor zijn alleen goede reacties meegenomen en geen nieuwbouw.

In 2022 hebben we 13 daeb-woningen en het complex De Wynbrekker aan de Nije Hale in Damwâld verkocht. Daarnaast zijn er 2 niet-daeb woningen verkocht, waarvan 1 vakantiewoning. Door de toegenomen vraagdruk en de afgenomen mutatiegraad is in het afgelopen jaar besloten om de verkoop van reguliere gezinswoningen te temporiseren. In eerste instantie is dit ingevoerd voor Dokkum, omdat hier de grootste vraagdruk werd ervaren. Later in het jaar is deze maatregel ook verder uitgerold voor de rest van ons bezit.

Met ons programma 'Langer Thús' faciliteren we ouderen om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen. In 2022 hebben we 76 keer op verzoek van huurders een (eenvoudige) aanpassing uitgevoerd.

Leefbaarheid

Onze doelen:

- *We dragen zorg voor een schone, hele en veilige leefomgeving voor onze huurders.*
- *We stellen mensen in staat om een woning te bewonen die past bij hun inkomen, bij hun leefstijl en bij hun levensfase.*
- *We bieden een vangnet aan die mensen waar het zelfstandig wonen niet vanzelf gaat. Dit doen we samen met netwerkpartners, ieder vanuit zijn eigen professionaliteit.*

Er is het afgelopen jaar flink geïnvesteerd in leefbaarheid (€ 171.000). Een groot aantal zaken is geïnitieerd vanuit het Woonbelevingsonderzoek. In het kader van schoon, heel en veilig zijn er onder andere maatregelen getroffen in De Westereen en Ingwierrum om overlasterisituaties op te lossen. Daarnaast is er vanuit sociaal beheer het nodige bij wooncomplexen aangepakt, bijvoorbeeld het tegengaan van lichtvervuiling voor omwonenden bij complexen in Kollum.

Wat betreft de aanpak van de directe woonomgeving hebben we de binnentuin/binnen-gebied van een complex in Dokkum en een complex in Kollum aangepakt, de tuin rond Huize Patrimonium in Feanwâlden en een pleintje achter woningen in Damwâld. Ook hebben we een bijdrage geleverd aan de herinrichting van de Ds. Feitsmawei in Broeksterwâld na de nieuwbouw van 16 levensloopbestendige woningen. Samen met de gemeente is ook het veldje bij de Ljurk aangepakt op verzoek van omwonenden. In het kader van het bieden van een vangnet dragen we bij aan de kosten voor De VoorzieningenWijzer. Ter afsluiting van de wijkvernieuwing in de Hoedemakerspolder in Dokkum heeft Thús Wonen samen met de gemeente en een feestcommissie uit de wijk een afsluitend Hoedemakersfeest georganiseerd. Vol enthousiasme wordt er in de wijk nu gewerkt aan de oprichting van een buurt/wijkvereniging.

Er zijn in 2022 918 last- en overlastmeldingen geweest. Er is 1 woning ontruimd vanwege drugsoverlast.

In 2022 zijn er 127 gesprekken geweest met huurders om ervoor te zorgen dat ze een woning kunnen bewonen die past bij hun inkomen, leefstijl en levensfase. Er zijn 30 speciale huurovereenkomsten afgesloten.

In 2022 hebben we 175 statushouders gehuisvest. Hiermee is onze bijdrage aan de taakstelling van de gemeente 2022 bijna volledig voldaan (op 12 personen na in de gemeente Noardeast-Fryslân). Deze 12 personen die nog moeten worden gehuisvest, worden opgeteld bij de taakstelling van 2023.

Thús-om-hus-acties zijn dit jaar uitgevoerd in Broeksterwâld en Nes. Samen met dorpsbelang, De Bewonersraad, wijk- dorpencoördinator van de gemeente en woonconsulent sociaal werden de voortuinen en de directe woonomgeving geschouwd. Tot slot is in het kader van het verbeteren van de leefbaarheid het sociaal beheer van onze gestapelde complexen inhoud gegeven en hebben onze vakmannen 91 keer een melding gedaan bij onze woonconsulenten sociaal van een situatie die extra aandacht vraagt. Dit is veel meer dan het vorige jaar (36). Deze toename heeft vooral betrekking op de vele meldingen met betrekking tot slecht tuinonderhoud.

Inspelen op krimp

Als specifiek onderdeel van leefbaarheid zetten we in op een zachte landing van de krimp en het leefbaar houden van kwetsbare kernen.

Onze doelen:

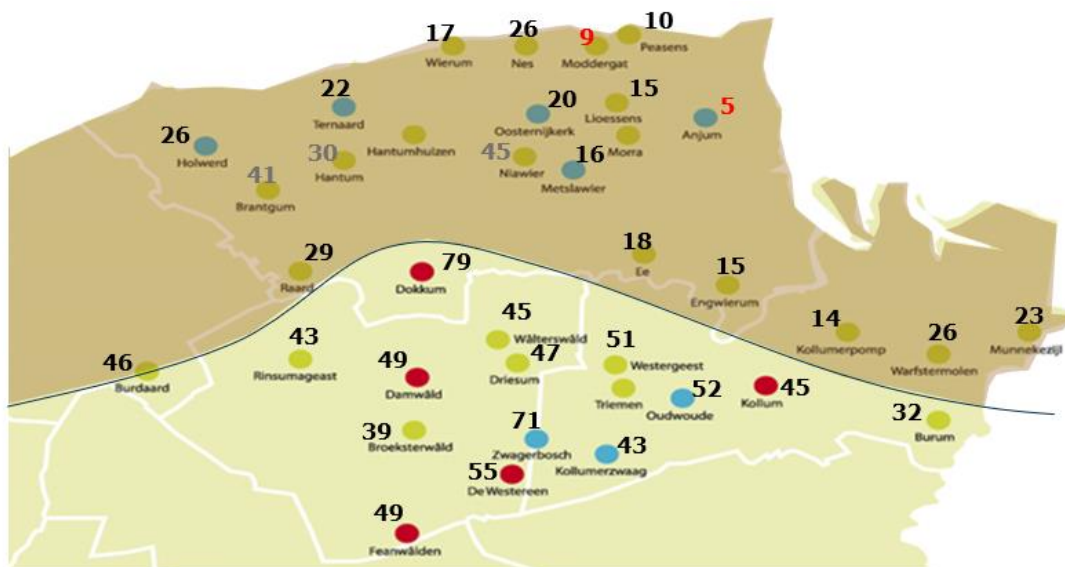
- *Onze vastgoedstrategie is erop gericht onze woningvoorraad aan te laten sluiten bij de vraag, nu en in de toekomst. Dat doen we door te sturen op variatie in levensduur en volgend op de krimp onze voorraad naar beneden bij te stellen, rekening houdend met de behoefte van onze huurders.*
- *Bij het inspelen op de krimp houden we rekening met de emoties die bij het krimpproces horen.*
- *We stimuleren het ontwikkelen van nieuwe initiatieven vanuit de bevolking, zodat krimpdorpen zich duurzaam ontwikkelen.*
- *We ontwikkelen per kern met kwetsbaar bezit een visie op onze bijdrage aan een zachte landing van de krimp.*

Een deel van het woningbezit van Thús Wonen ligt in de zogenoemde kwetsbare kernen. Voor deze kernen laten de demografische modellen een verwachte vraagafname zien.

De recent toegenomen vraagdruk in de huidige woningmarkt zorgt op dit moment ook in deze kernen voor een toename van het aantal reacties op de aangeboden woningen. Vanaf september 2022 is Noordoost-Fryslân officieel ook geen krimpregio meer. De term is afgeschaft en ook laten de cijfers en de huidige woningmarktontwikkeling het beeld zien, dat deze vraagafname zich langzamer ontwikkelt dan eerder werd aangenomen.

In 2022 is via de herijking van het complexbeleidsplan voor alle kernen in onze regio een kernanalyse uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een wijziging van onze strategieën en investeringsopgaven in enkele kernen.

Door de gestegen vraagdruk zijn in de 'noordelijke zone boven Dokkum' (donkergekleurde zone waar in het verleden sprake was van een lage vraagdruk en relatief veel leegstand) nog maar enkele kernen met een gemiddelde reactiegraad van minder dan 10 reacties per woning. In het verleden gold dit voor bijna alle kernen boven de zwarte lijn. In onderstaande kaart is de gemiddelde reactiegraad op een woningadvertentie van Thús Wonen weergegeven voor de periode 2021-2022. In grijs is de reactiegraad weergegeven voor de kernen waar slechts 1 of 2 woningen aangeboden zijn voor verhuur in de benoemde periode.



In het afgelopen jaar zijn in deze 'noordelijke zone boven Dokkum' 4 woningen verkocht. Daarnaast zijn vanuit herstructurering (sloop en nieuwbouw) in het afgelopen jaar 28 woningen uit exploitatie gegaan in Holwert en Eanjum.

De werkgroep 'Krimp en kwetsbare Kernen' heeft in de afgelopen jaren gezamenlijk met de Provincie en de gemeente een methodiek ontwikkeld om kwetsbare kernen te ondersteunen. De werktitel is GKK. Hiervoor zijn twee kernen geselecteerd: 1 kern in het bezit van de collega-corporatie ligt in Blije, en in ons bezit de kern Ingwierrum.

De kwetsbare kernen zijn de kernen waar in het woningmarktonderzoek KAW een kwetsbare marktpositie (op basis van ligging, voorzieningsniveau, woningkwaliteit en

marktsignalen) is gesignaleerd. In de praktijk geldt dit vooral voor de woondorpen in de 'noordelijke zone boven Dokkum' (groene stippen op de kaart).

Kwaliteit van het bezit

Onze doelen:

- *We willen ons bezit zodanig ontwikkelen, dat de kwaliteit aansluit bij de behoefte van onze huurders.*
- *Wij houden de kwaliteit van ons bezit aan de buitenszijde op een vastgesteld minimaal kwaliteitsniveau. En waar mogelijk verbeteren we de kwaliteit.*
- *We verbeteren de kwaliteit van ons bezit aan de binnenzijde van onze woningen naar 'basiskwaliteit', overeenkomstig het onderhoud- en verbeterbeleid en aansluitend bij de strategie van het complex.*

Behoud en verbetering van het kwaliteitsniveau doen we onder andere door herstructurering, waarbij kwalitatief slechte woningen worden gesloopt en nieuwe woningen worden gebouwd. Daarnaast wordt de kwaliteit van de bestaande voorraad verbeterd door het uitvoeren van groot onderhoud, waarbij de binnenzijde en buitenzijde van de woning wordt verbeterd en er energetische maatregelen worden getroffen.

Nieuwbouw en herstructurering

In 2022 zijn er vanuit het herstructureringsprogramma 18 woningen opgeleverd en in exploitatie genomen. Het betreft hier 18 woningen in Dokkum aan Birdaarderstraatweg en de Woudweg.

Daarnaast zijn er in 2022 nog 23 nieuwbouwwoningen in uitvoering. Deze woningen (in Eanjum, Dokkum en Holwert) worden in 2023 opgeleverd. Ook is de voorbereiding voor sloop en nieuwbouw van 90 nieuwbouwwoningen in Dokkum en de voorbereiding voor nieuwbouw 7 woningen Meester Bruningstraat in Dokkum vergevorderd, en is er een intentieovereenkomst opgesteld voor de bouw van 14 woningen binnen het herontwikkelingsgebied Mollema in Dokkum.

Onderhoud en investeringen in bestaande voorraad

De realisatie 2022 is zowel financieel als kwantitatief wat achtergebleven ten opzichte van de begroting. Tijdelijke onderbezetting op de afdeling heeft er met name in de eerste twee tertialen toe geleid, dat in sommige projecten onvoldoende voortgang is geboekt om tot tijdige opdrachtverstrekking te komen. Daarnaast zien we ook dat gebrek aan capaciteit bij de partners (in de keten) heeft gezorgd voor stagnatie. Door capaciteitsproblemen in de productie- en montageketen zien we dat projecten soms pas later van start gaan. Een deel van de projecten heeft hierdoor een overloop in 2023.

In 2022 zijn 174 woningen op kwaliteitsniveau gebracht middels vernieuwing BKT+. Vanuit de opdrachtverstrekking in 2022 volgen er in 2023 nog 19.

392 woningen hebben planmatig onderhoud gekregen aan de buitenzijde (POe) en hiervan zijn tevens 125 woningen energetisch verbeterd (EV) middels een schilaanpak (beglazing, schilisolatie). Vanuit de opdrachtverstrekking in 2022 volgen er in 2023 nog respectievelijk 132 (POe) en 102 (EV).

De gemiddelde technische leeftijd van de woningvoorraad is per 31 december 2022: 20,2 jaar. Deze was in 2020: 21,0 jaar. Dit is exclusief woningen met een sloopstrategie.

Door de uitvoering van sloop-nieuwbouw en groot onderhoud hebben we per 31 december 2022 44% van onze woningvoorraad op basiskwaliteit gebracht. Dit is 3% meer dan per 31 december 2021 de stand was (41%). De overige voorraad voldoet op dit moment niet geheel aan de basiskwaliteit maar dat wil niet zeggen dat deze woningen slecht zijn. Deze woningen komen de komende jaren wel een de beurt maar er is geen noodzaak om deze versneld te verbeteren.

Duurzaamheid

Ons doel:

- *Wij gaan gefaseerd investeren in verduurzaming, met als einddoel een CO₂-neutrale woningvoorraad en verduurzaming in 2050.*

Hiervoor gaan we in 2022:

- *de energiebehoefte verminderen door isolatie van onze bestaande woningvoorraad;*
- *het gebruik en opwekken van hernieuwbare energie in onze woningen verder uitbreiden;*
- *inzetten op het verbeteren van de bewustwording van onder personeel en huurders;*
- *het werkelijk energieverbruik in beeld brengen via een CO₂-monitor.*

In 2022 is verder gewerkt aan het verduurzamen van onze woningvoorraad. Dit doen wij door het realiseren van sloop en vervangende nieuwbouw, het isoleren van onze woningen en het plaatsen van zonnepanelen. Per 31 december 2021 heeft 76,5% van ons bezit een groen energielabel en 48% heeft een label B (E.I.) of beter.

Thús Wonen heeft in 2022 bij 877 woningen zonnepanelen geplaatst en in gebruik genomen. Omdat we in 2019, 2020 en 2021 ongeveer 2.900 woningen hebben voorzien van zonnepanelen, komt het totaal aantal woningen met zonnepanelen inmiddels op iets meer dan 3.800 woningen (60% van ons woningbezit). Daarmee zijn onze woningen voorzien van 29.000 pv-panelen. Over het afgelopen jaar hebben deze panelen ongeveer 8.000 MWh aan energie opgewekt. Dit staat gelijk aan een vermeden CO₂-uitstoot van 5.500 ton. Hiermee kun je meer dan 1.000 keer de wereld rond in een elektrische auto. Sinds de start van de grootschalige uitrol van pv-panelen hebben we inmiddels meer dan 10.000 ton CO₂ vermeden.

Daarnaast is in 2022 gestart met de herijking van ons duurzaamheidsbeleid. Belangrijk hierbij is de noodzakelijke verbreding van de duurzaamheidsopgave. Naast de isolatie-opgave en de energie- en warmtetransitie gaat het ook om bewustwording, gedrag, circulariteit, biobased en klimaatadaptief bouwen. Via verschillende (sub)werkgroepen is in 2022 gewerkt aan de vertaling van de nationale prestatieafspraken (NPA) naar organisatiedoelen en een uitvoeringsplanning. De eerste stappen zijn gezet naar meer circulair werken en er is in samenwerking met de gemeente gewerkt aan het uitrollen van energiebespaarboxen onder onze huurders. Daarnaast zijn we gestart met het project 'de Ljochtbus'. Vanwege de hoge energieprijzen en daarmee gepaard gaande energiearmoede is de vraag naar isolerende maatregelen groot. Sinds eind 2022 zijn we daarom met een tweede 'Ljochtbus' actief.

In 2022 zijn daarnaast wederom via de CO₂-monitor de werkelijke energieverbruiken van onze huurders in beeld gebracht. Via deze CO₂-monitor hebben we niet alleen een beeld van de besparing op energieverbruik en de vermindering van de CO₂-uitstoot, het geeft ons ook een beeld bij welke woningen de gemiddelde gasverbruiken het hoogst zijn en waar isoleren een grote bijdrage heeft op het verminderen van de energielasten.

Deze informatie is gebruikt bij de herijking van ons complexbeleidsplan en bij het herijken van de isolatieplanning.

Kwaliteitsontwikkeling

Onze doelen:

- *We verbeteren het partnerschap met onze leveranciers, zodat we kennis en expertise van de uitvoerende partijen optimaal kunnen inzetten ten behoeve van onze doelstellingen.*
- *Wij verbeteren onze stuurinformatie, zodat we nog beter zicht hebben op de kwaliteit van ons bezit, zodat we onze onderhoudsactiviteiten daar optimaal op kunnen afstemmen.*
- *Wij zorgen voor een goede interne afstemming, zodat we op een efficiënte manier omgaan met onze middelen.*

Resultaatgerichte samenwerking met partners

In 2022 is verder gewerkt aan de ontwikkeling van goed partnerschap. De ketenpartners hebben voor de opgave 2022 de gelegenheid gekregen om zich in te schrijven op de werkstromen planmatig onderhoud met energetische verbeteringen en BKT+. Op basis van meerdere evaluaties binnen de verschillende fasen in het uitvoeringstraject is het de bedoeling om in 2023/2024 een verdere selectie van de ketenpartners te kunnen maken.

Datakwaliteit en stuurinformatie

In 2022 is het nieuwe MJOB-pakket Vastware ingericht. Een belangrijk item bij deze inrichting was datakwaliteit. Via controles op volledigheid en logica zijn verbeteringen doorgevoerd in de database. Ook hebben er controles plaatsgevonden op de verschillen in data tussen en ons en ketenpartners. Daarbij zijn de procesafspraken aangescherpt om de kwaliteit van de data naar de toekomst toe nog beter te borgen.

Vastgoedsturing

In 2022 is voor het eerst gebruik gemaakt van het softwarepakket PAM (portefeuille en assetmanagement) voor de herijking van het complexbeleidsplan. Hierbij zijn via asset-teams op basis van de beschikbare stuurinformatie per deelportefeuille analyses uitgevoerd voor alle 37 kernen waarin we actief zijn. Aan de hand van deze kernanalyses en de complexprestaties zijn alle complexstrategieën geëvalueerd en waar nodig herijkt. De herijking van het complexbeleidsplan is de basis geweest voor de herijking van onze investeringsplanning en is integraal meegenomen bij het opstellen van de nieuwe MJOB 2023-2037.

Huurderstevredenheid

Ons doel:

- *We willen dat onze huurder tevreden is over zijn woning en onze dienstverlening. Het is onze ambitie om in 2022 gemiddeld B te behouden en de stijgende lijn vast te houden.*

Uit de meting van de Aedes-benchmark blijkt dat de waardering van huurders voor onze dienstverlening het afgelopen jaar toegenomen is van een B-score naar een A-score. Door het aangepaste mutatieproces is er meer aandacht voor de 'nieuwe huurder' en dat zien we terug in de waarderingen.

Aedes-benchmarkcijfers Thús Wonen 2017-2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nieuwe huurders	7,4	7,3	7,6	7,7	7,5	7,7
Reparatieverzoek	7,4	7,4	7,6	7,8	7,8	8,1
Vertrokken huurders	7,2	7,7	7,8	7,6	8,1	7,9

Vanaf 2017 tot en met 2022 zien we een stijgende lijn in alle 3 onderdelen. Alle onderdelen zijn nu allemaal 7,7 of hoger.

Daarnaast is door de uitvoering van het Woonbelevingsonderzoek in 2020 veel meer inzicht ontstaan in wat onze huurders belangrijk vinden. In het afgelopen jaar zijn opnieuw concrete acties uitgevoerd die door huurders waren benoemd. Daarmee werken wij continu aan het verbeteren van onze huurderstevredenheid.

Huurderscontacten

Ons doel:

- *We benaderen onze huurder vriendelijk en respectvol, zodat deze zich gehoord voelt en zijn vraag of opmerking op een goede, eenduidige, navolgbare manier wordt opgepakt of afgehandeld. Er zijn 2 meetbare doelstellingen geformuleerd. Binnenkomende zaken worden binnen 2 dagen afgehandeld en 80% van de vragen wordt afgehandeld door het klantcontactcentrum.*

Wij bellen met de huurders die ons op een onderdeel van de KWH-enquête een onvoldoende geven. Zo horen we het verhaal achter de cijfers en vertellen ze waar de pijnpunten zitten. De uitkomsten worden maandelijks besproken. Dit geeft ons inzicht in wat de huurders ervaren bij onze dienstverlening. Op basis hiervan passen we onze werkprocessen steeds een beetje aan. Ook nieuwe huurders worden sinds dit jaar actief gebeld. Dit wordt erg gewaardeerd; zo geven we extra invulling aan de kernwaarden verbonden en oplossingsgericht.

Uit de huurderstevredenheidsmeting blijkt dat onze huurders over het algemeen tevreden zijn over de contacten. Dit uit zich onder meer in de Aedes-benchmarkcijfers en de bovengemiddelde waardering vanuit de KWH-onderzoeken. De zaken worden over het algemeen goed opgepakt. Hier moeten we organisatiebreed aandacht voor blijven hebben.

Klachtenafhandeling

Ons doel:

- *We handelen klachten zodanig af dat onze huurders zich gehoord voelen, dat er procedureel correct wordt gehandeld en er een redelijke oplossing, passend bij het beleid van Thús Wonen, wordt geboden.*

Sinds 1 januari 2019 is Thús Wonen aangesloten bij de Provinciale Klachtencommissie. In 2022 zijn er bij de Provinciale Klachtencommissie 4 klachten over Thús Wonen ingediend. De Provinciale Klachtencommissie heeft 2 van deze klachten niet-ontvankelijk

verklaard. Eén klacht was nog in behandeling bij Thús Wonen en is vervolgens door ons afgehandeld. De andere klacht was niet bij ons bekend, daarnaast was de klager niet als huurder/woningzoekende bij Thús Wonen geregistreerd.

De overige 2 klachten zijn ontvankelijk verklaard en hebben geleid tot een inhoudelijke behandeling door de commissie middels een hoorzitting.

In januari 2022 is het interne klachtenbeleid geactualiseerd. We hebben oog voor het bespreken en registreren van binnengekomen klachten en pakken klachten integraal op.

Relatie belanghouders

Ons doel:

- *We zijn voor onze belanghouders een betrouwbare partner. We willen samen met onze belanghouders werken aan oplossingen voor de belangrijke vraagstukken van onze regio. Door waar nodig constructief en efficiënt samen te werken helpen we elkaar bij het realiseren van onze afzonderlijke doelen en versterken we de regio als geheel. Hierbij benutten we het beschikbare potentieel van de regio en kiezen we waar mogelijk voor eenvoudige en duurzame oplossingen.*

In maart 2022 hebben de verkiezingen geleid tot nieuwe colleges en gemeenteraden. Wij hebben te maken gehad met 2 bestuurswisselingen. Dit heeft ervoor gezorgd dat de bestuurlijke overleggen 2 keer een periode van kennismaken en verkennen hebben meegemaakt. Gelijktijdig hadden we te maken met de post-coronaperiode en de totstandkoming van de landelijke prestatieafspraken. Desondanks hebben we een stevige en constructieve structuur kunnen neerzetten van overleggen en afstemming met de gemeenten.

Er is regulier bestuurlijk en ambtelijk overleg met De Bewonersraad. Wij beschouwen De Bewonersraad als een belangrijke partner bij het tot stand komen van beleid. Met trots durven we te zeggen, dat deze samenwerking in 2022 heeft geleid tot positieve adviezen en zeer waardevolle aanbevelingen van De Bewonersraad. Het maken van de prestatieafspraken heeft in een goede afstemming plaatsgevonden met gemeenten en De Bewonersraad. Maar ook de samenwerking met Wonen Noordwest Friesland is hierin erg constructief. Via de Vereniging Friese Woningcorporaties zijn we verbonden met 7 woningcorporaties in de woningmarktregio Friesland. We hebben maandelijks bestuurlijk overleg en diverse werkgroepen werken samen aan pilots (bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid) en projecten. Er is intensief contact en overleg met onze brancheorganisatie Aedes. Ook zijn de banden ambtelijk weer aangehaald met de partners in het sociaal domein. Fysieke werkoverleggen zijn weer opgestart en we hebben een hernieuwde kennismakingslunch georganiseerd voor gebiedsteammedewerkers en wijkagenten en Wmo-consulenten. Dit werd erg goed ontvangen.

Werkgeluk en duurzame inzetbaarheid

Onze doelen:

- *Wij willen graag dat onze medewerkers blij zijn met hun plek in de organisatie en dat ze plezier hebben in hun werk. Dit kan alleen wanneer ze werk doen wat goed past bij hun kennis en vaardigheden en ook bij hun drijfveren en ambities.*
- *Wij zijn trots op elkaar en op wat wij doen en dat willen we blijven. Iedere collega draagt hieraan bij, daarom is het van belang dat iedereen weet dat hij of zij ertoe doet. Dit besef gaat hand in hand met het nemen van verantwoordelijkheid voor je*

eigen werk. Dit willen wij actief uitdragen en stimuleren ook door hiervoor de structuur te bieden die mensen nodig hebben.

- *We willen het werkgeluk vergroten door de schijf van vijf voor gelukkige medewerkers:*
 - *Er is ruimte voor het talent en de passie van medewerkers.*
 - *De sfeer is informeel en ontspannen en er zijn prettige omgangsvormen.*
 - *Medewerkers krijgen vertrouwen en hebben invloed op het werk.*
 - *Medewerkers voelen zich verbonden met Thús en met waar Thús voor staat.*
 - *We waarderen wat medewerkers bijdragen en vieren successen.*

In-, door- en uitstroom

In 2022 verlieten 13 collega's Thús Wonen en kwamen er 13 nieuwe collega's bij ons in dienst. Alle ontstane vacatures zijn succesvol vervuld. We vinden het belangrijk medewerkers mogelijkheden te bieden voor ontwikkeling en interne doorstroom. Voor 4 medewerkers betekende dit in 2022 een andere functie.

In 2022 zijn er 11 medewerkers (zzp'ers, uitzendkrachten/gedetacheerden) ingehuurd. Via Dokwurk huurden we 8 medewerkers in. En 2 personen hebben stage gelopen bij Thús Wonen.

Manier van werken

We zijn in 2022 meer met elkaar op kantoor gaan werken. Om goed met elkaar in verbinding te blijven zijn er lunchbijeenkomsten in de kantine georganiseerd waar eenieder kan aanschuiven. Er heeft een evaluatie van de thuiswerkregeling plaatsgevonden. Om meer inzicht te krijgen in de wensen en behoeften van de medewerkers zal de evaluatie worden uitgebreid met een enquête die onder alle medewerkers wordt uitgezet.

Ziekteverzuim en arbo

Het verzuimpercentage van Thús Wonen voor 2022 was gemiddeld 7 procent. De ziekmeldingsfrequentie (het gemiddeld aantal keren dat een werknemer zich per jaar ziek meldt) bedraagt voor het hele jaar 1,3. De ziekmeldingsfrequentie van Thús Wonen is laag te noemen. De gemiddelde verzuimduur binnen Thús Wonen is wel hoog. Dit betekent dat het verzuim vooral kwam door een kleine groep langdurig zieke medewerkers.

In 2022 heeft er een verzuimtraining plaatsgevonden. Het tweede deel hiervan wordt in 2023 gehouden. De voorbereidingen voor het periodiek medisch onderzoek zijn in 2022 getroffen. De uitvoering vindt plaats in 2023.

Het arbobeleidsplan is in 2022 definitief vastgesteld waarin in kaart is gebracht hoe we als werkgever onze verantwoordelijkheid op het gebied van de arbeidsomstandigheden nemen.

Secundaire arbeidsvoorwaarden

Thús Wonen heeft in 2022 een leasefietsregeling gelanceerd in samenwerking met 'benFietsen' en 'Lease a bike' waarbij 10 leasefietsen in gebruik zijn genomen.

Efficiënte bedrijfsvoering

Onze doelen:

- *We zijn flexibel en wendbaar om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden, we bedenken creatieve en innovatieve oplossingen voor de vraagstukken die zich aandienen.*
- *De interne processen zijn eenduidig, eenvoudig, integraal, goed gedocumenteerd en bekend bij alle betrokkenen.*
- *We bewaken en verbeteren de kwaliteit van onze bedrijfsgegevens door te sturen op juistheid, actualiteit en volledigheid van de gegevens; dit noemen we 'data op orde'.*
- *We communiceren helder en eenduidig, zowel intern als naar buiten.*
- *We ontwikkelen ons naar een professionele organisatie.*
- *We ontwikkelen ons naar een lerende organisatie, de kennis die in de organisatie zit benutten we optimaal.*

Ook in 2022 hebben we laten zien dat we flexibel en wendbaar zijn. In de start van 2022 was de pandemie nog gaande en werkten we nog veelal vanuit huis. Gaandeweg het jaar verdwenen de beperkingen en werd er ook steeds meer hybride gewerkt. De middelen en afstemming maken het mogelijk om ondanks deze tussentijdse wijzigingen te presteren.

Diezelfde coronapandemie heeft ervoor gezorgd, dat we minder tijd hebben kunnen besteden aan het verbeteren van de secundaire processen. We hebben veel aandacht moeten besteden aan de interne en externe communicatie. De ontwikkeling naar een professionele en lerende organisatie heeft zich ook in 2022 doorgezet. We hebben onder meer aandacht gehad voor het integreren van twee modules in ViewPoint: 1 ten behoeve van de werkzaamheden van de woonconsulenten en 1 voor incasso. Op die manier gaan we ervan uit, dat de administratieve processen hier nog beter verlopen. Ook hebben we een abonnement genomen op het Juridisch Corporatieplatform. Op die manier kunnen we de wat eenvoudiger vragen hier uitzetten en hebben we toegang tot juridische kennis en kunde.

Een belangrijke doelstelling voor niet-planmatig onderhoud is dat dit onderhoud efficiënt wordt uitgevoerd. De efficiency wordt zichtbaar gemaakt door het feit of de kosten aansluiten bij de verwachte kosten, hoeveel verzoeken in één keer goed worden uitgevoerd en de gemiddelde wachtduur. In 2022 zijn de kosten voor het mutatieonderhoud circa 5% hoger dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de in verhouding extra kosten die gemaakt worden voor het opknappen van de woningen met de strategie 'doorexploiteren kort'. In deze woningen vindt het binnenonderhoud alleen nog plaats tijdens de mutatie, zoals verwoord in het recent vastgestelde Onderhouds- en kwaliteitsbeleid. De kosten voor de reparatieverzoeken zijn nagenoeg gelijk aan de begroting. Het percentage 'in één keer goed' ligt met 71% nog onder onze streefwaarde van 80%. De gemiddelde wachtduur is 7 werkdagen. Het aantal verzoeken voor comfortverbetering is lager dan voorheen. De comfortverbeteringen sluiten aan bij de behoefte van onze huurders. Deze blijven voornamelijk achter door het nieuw opgestelde Onderhoud- en kwaliteitsbeleid. Met name de badkamer, keuken en toilet worden nu vervangen op basis van leeftijd. Daardoor verschuiven de kosten van comfortverbeteringen naar kwaliteitsverbeteringen op kosten van Thús Wonen. Een kostenneutraal servicefonds is ook een belangrijke doelstelling. Dit is in 2022 nagenoeg kostenneutraal, de opbrengsten zijn circa 5% hoger dan de uitgaven.

De leegstand is een belangrijke indicator voor efficiënte bedrijfsvoering. De leegstand tijdens mutatie staat onder druk door de langere levertijden van materialen (met name de keukens) en gebrek aan capaciteit bij de aannemers. Dit is bespreekbaar gemaakt met de keukenleverancier en de aannemers om de mutatieleegstand in 2023 te beperken.

Ook het afgelopen jaar is opnieuw veel energie gestoken in het zichtbaar maken van verschillende soorten leegstand, het juist administreren en het terugdringen van de leegstand. Dat heeft ertoe geleid dat de leegstand in 2022 weer lager is dan in 2021. Met een leegstandspercentage van ongeveer 1,16 zitten we ruim onder de begrote 1,88%.

Presteren naar vermogen

Ons doel:

- *We maken optimaal gebruik van onze financiële mogelijkheden, terwijl onze financiële continuïteit niet in gevaar komt. Omdat we scherp aan de wind moeten zeilen om onze ambities te realiseren, moeten we onze financiële grenzen opzoeken en daarbinnen blijven handelen.*

De financiële grenzen worden in beeld gebracht door de ratio's ICR en LTV. Als (interne) norm hanteren we voor deze ratio's respectievelijk 1,4 en 80%. Gelet op wat er op ons afkomt en de onzekerheid over een aantal aspecten, betrachten we enige voorzichtigheid in ons handelen door o.a. de LTV strenger te definiëren dan de externe norm 85%. Beide ratio's voldoen met 4,37 en 29,4% ruim aan de interne norm. Er is € 6 miljoen minder uitgegeven aan onderhoud en verbetering en € 2 miljoen minder aan sloop en vervangende nieuwbouw dan begroot. De oorzaak hiervan is deels terug te voeren op de coronapandemie en deels op vertraging in de nieuwbouwontwikkeling.

Niet-daeb bezit

Ons doel:

- *Minimaliseren niet-daeb.*

Afgelopen jaar is de niet-daeb-portefeuille verder geminimaliseerd. Er zijn 2 woningen verkocht voor gezamenlijk € 445.000,-.

Algemene conclusie

Als we alle thema's overzien, is de bedrijfsvoering ondanks corona goed verlopen in 2022 en is de huurderstevredenheid weer gestegen. De meeste activiteiten uit de prestatiebegroting hebben we kunnen realiseren. Doordat niet alle activiteiten zijn uitgevoerd waarvoor wel middelen beschikbaar waren, zijn we financieel ruimschoots binnen de vooraf geplande kaders gebleven. Tevens hebben we in 2022 aangetoond een flexibele en wendbare organisatie te zijn.

2. Financiën 2022

Financiën

Thús Wonen vindt het belangrijk om te presteren naar vermogen. Wij zetten in op een optimaal gebruik van de financiële mogelijkheden zonder de financiële continuïteit op het 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.

Onderstaand een kort overzicht van de balans- en resultaatontwikkeling. Voor een meer uitgebreide toelichting verwijzen we naar hoofdstuk 9 van het volkshuisvestelijk verslag.

De balans laat een stijging zien ten opzichte van voorgaand jaarverslag. Dit als gevolg van een stijging van de marktwaarde. Hierdoor stijgt de waarde van de vaste activa en eveneens het eigen vermogen. Het balanstotaal is gestegen naar € 859.478.000. Dit is een stijging van circa 3%. Het resultaat na belastingen is € 32.730.000. Ook dit is voornamelijk veroorzaakt door de waardestijging van het vastgoed die een gevolg is van de marktontwikkeling.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

In het jaarverslag worden respectievelijk een waarderingsgrondslag en een toelichtingsvereiste vermeld, te weten marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde. Deze waarden worden hierna toegelicht en er wordt een beschouwing gegeven van de onderlinge verschillen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Vanaf het verslagjaar 2016 hanteert Thús Wonen de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag van het onroerend goed in exploitatie. Het jaar 2022 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2021. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Thús Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 26 miljoen gegroeid naar een waarde van € 848 miljoen. Dit betreft een waardegroei van circa 3%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Het bezit van Thús Wonen ligt in een regio die door het Ministerie als krimpregio is aangewezen. In het verslagjaar 2018 is in krimpregio's de verplichting ontstaan om het bezit volgens de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, te waarden door een externe taxateur. In het verslagjaar 2022 was deze verplichting er nog steeds, waardoor wederom een externe taxateur het bezit van Thús Wonen heeft getaxeerd. Formeel is van onze regio de krimpstatus inmiddels ingetrokken, maar ook de voormalige krimpgebieden moeten de fullversie nog steeds hanteren. De verwachting is daarom dat we de fullversie ook de komende jaren nog moeten gebruiken.

De marktwaarde is de hoogste van de waarde van het doorexplotatie- of uitpondscenario. De doelstelling van Thús Wonen is om mensen te faciliteren met fatsoenlijke en betaalbare woningen. Het verkopen van woningen gebeurt daarom zeer beperkt. Daardoor wordt de gepresenteerde marktwaarde voor een heel groot deel niet gerealiseerd.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 het waardebegrip 'beleidswaarde' te

hanteren in de jaarrekening. De richtlijnen voor de parameters die gehanteerd worden bij de berekening van de beleidswaarde zijn in het verslagjaar meer uitgewerkt in een schrijven van SBR-Wonen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

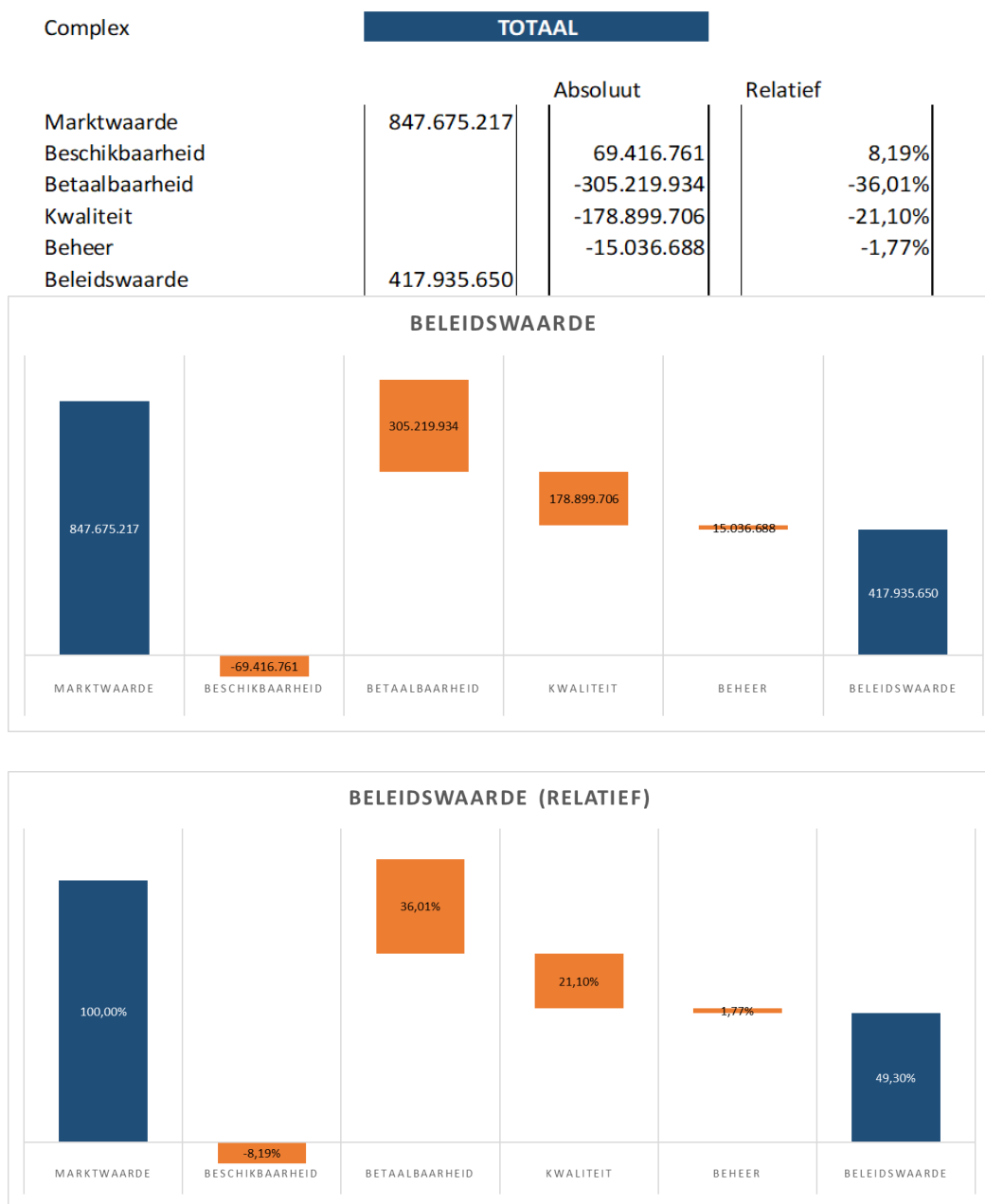
De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en het WSW. In het jaar 2020 is er een nieuw normenkader tot stand gekomen, waarbij er o.a. wijzigingen zijn gekomen in de normen voor LTV en solvabiliteit. De normen voor het boekjaar 2022 waren nog dezelfde als in het nieuwe vastgestelde kader van 2020, waarbij de LTV bij het daeb-bezit 85% bedraagt en voor het niet-daeb-bezit 75%. De norm solvabiliteit is bij het daeb-bezit 15% en bij het niet-daeb-bezit 40%.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt Thús Wonen diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar Thús Wonen een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

Verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ziet er als volgt uit:



Analyse verschillen

Een viertal componenten leidt tot de verschillen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde. Onderstaand worden deze 4 componenten toegelicht.

Beschikbaarheid

Bij de bepaling van de marktwaarde wordt de hoogste uitkomst van de scenario's door-exploiteren en uitponden als marktwaarde gezien. Daarnaast is bij BOG/MOG/ZOG de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde. In de meeste gevallen geeft het uitpond-scenario de hoogste waarde, waardoor veelal een afslag werd gerealiseerd op de component 'beschikbaarheid'. Echter, door een flink gestegen tarief voor de overdrachtsbelasting zit er een aanzienlijk positief effect in het doorexploteerscenario.

Het verschil in 'beschikbaarheid' is hierdoor in het verslagjaar 2022 een opslag van € 69 miljoen, terwijl dit vorig jaar nog een afslag van € 54 miljoen opleverde.

Betaalbaarheid

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuur ingerekend, terwijl bij de beleidswaarde uitgegaan wordt van de streefhuur. De streefhuur sluit aan bij het inkomensniveau van onze doelgroep en is bij Thús Wonen, conform het in 2020 vastgestelde huurprijsbeleid, circa 64% van de maximaal redelijke huur.

Dit draagt in belangrijke mate bij aan onze doelstellingen met betrekking tot betaalbaarheid. Daarmee is de streefhuur aanzienlijk lager dan de theoretische markthuur. Daarnaast gaat de marktwaarde uit van een maximale huurstijging, terwijl Thús Wonen in haar huurbeleid de huurstijging wil beperken tot inflatieniveau. De afslag is ruim € 305 miljoen. Voorgaand jaar was deze afslag circa € 275 miljoen. Deze hogere afslag heeft te maken met de grotere stijging in de markthuren.

Kwaliteit

We hebben de afgelopen periode veel geïnvesteerd in onze woningen en een groot deel van de onderhoudsachterstand ingehaald. De kwaliteit van de buitenschil van de woningvoorraad is weer op orde. Voor het verbeteren van de kwaliteit van de binnenkant van de woningen en voor het verbeteren van de energieprestatie heeft Thús Wonen de komende jaren nog een stevige opgave. De gemiddelde kosten per woning, voor onderhoud, liggen daarom 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 beleidswaarde van het vastgoed. De beleidswaarde wordt daarmee lager, want er zijn meer kosten tegen dezelfde inkomsten. De afslag is ruim € 178 miljoen. Dit is een stuk hoger dan de afslag van ruim € 119 miljoen van 2021. Dit wordt vooral veroorzaakt door stijgende kosten en tijdelijke uitbreiding van fte's voor het onderhoud.

Beheer

De beheerlasten van Thús Wonen liggen iets hoger dan de lasten waarmee gerekend wordt bij het bepalen van de marktwaarde. Thús Wonen probeert zo efficiënt mogelijk te werken om de beheerlasten te beperken. Dit heeft in 2022 geresulteerd in beheerlasten die iets hoger liggen dan het gemiddelde van de gehele landelijke markt. De afslag is ruim € 15 miljoen. Voorgaand jaar was deze afslag circa € 23 miljoen.

Scheiding daeb en niet-daeb

De scheiding daeb en niet-daeb houdt in, dat er een administratieve scheiding is tussen bezit dat 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 4.

Treasurybeleid

In maart 2020 heeft Thús Wonen een aangepast treasurystatuut goedgekeurd. De financieringsstrategie geeft het beleid weer met betrekking tot de financieringsbeslissingen van Thús Wonen op lange termijn. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de doelstellingen van Thús Wonen, zoals opgenomen in de portefeuillestrategie en binnen de randvoorwaarde dat de financiële continuïteit gewaarborgd blijft. Thús Wonen heeft geen derivatenportefeuille.

Resumé

Het balanstotaal (dit is het totaal van alle schulden en bezittingen, passiva en activa van een onderneming) van Thús Wonen is met circa € 28 miljoen gestegen van circa € 830 miljoen naar ruim 858 miljoen (ca. 3%). Dit is vooral het gevolg van de waardestijging van het vastgoed die een gevolg is van de marktontwikkeling. De marktwaarde in verhuurde staat van de woningportefeuille van Thús Wonen is met circa € 26 miljoen gestegen naar circa € 848 miljoen (3%). De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. De beleidswaarde is met circa € 68 miljoen gestegen naar ruim € 418 miljoen (19%). Aangezien de balansratio's worden bepaald op basis van de beleidswaarde, betekent dit dat de financiële positie van Thús Wonen is verbeterd ten opzichte van het vorige verslagjaar.

3. Risicobeheersing

Risicomanagement is van groot belang voor het realiseren van onze doelstellingen en de beheersing van factoren die deze doelstellingen in de weg kunnen staan. Thús Wonen hanteert bij haar risicomanagement de volgende algemene uitgangspunten:

1. Risicomanagement en het afleggen van verantwoording hierover maakt integraal deel uit van de bedrijfsprocessen en is daarmee een verantwoordelijkheid van de uitvoerende afdelingen en het lijnmanagement.
2. Risicomanagement moet aansluiten bij de bestaande werkwijzen in de organisatie. Dit houdt in dat het identificeren van risico's en het benoemen van beheersmaatregelen structureel onderdeel zijn van het opstellen en uitvoeren van projecten, beleidsnotities en P&C-documenten.
3. De rol van controller is het vaststellen dat de lijn voldoende aandacht besteedt aan het in beeld brengen en beheersen van risico's. De controller is geen eigenaar van risicomanagement binnen de organisatie. Wel toetst de controller of het onderwerp voldoende belicht wordt in de onder punt 2 genoemde onderwerpen en organiseert hij op strategisch en tactisch niveau risicomanagementsessies.
4. Risicomanagement moet aansluiten op de doelstellingen op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Dit wordt onder andere in de prestatiebegroting vastgelegd.
5. Er wordt onderscheid gemaakt tussen interne en externe risico's.
6. Risicomanagement is niet bedoeld in antwoord op alle risico's die de organisatie mogelijk zal lopen.
7. Risicomanagement wordt toegepast uitgaande van de geformuleerde risicobereidheid (risk appetite) van de organisatie.

Risicobereidheid

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat Thús Wonen een risicomijdende organisatie is, met name als het gaat om risico's die gerelateerd zijn aan de belangrijkste strategische doelstellingen. De risicobereidheid wordt groter op het moment dat er theoretisch goed onderbouwde keuzes gemaakt kunnen worden, waarbij de impact van risico's goed voorspelbaar zijn.

Door middel van scenarioanalyses brengen we de impact van risico's op onze financiële positie in kaart. Deze werkwijze hebben we geïntegreerd in onze bedrijfsprocessen, en is niet slechts een jaarlijkse exercitie bij het begrotingsproces.

Ontwikkelingen 2022

Management Control Framework

In 2022 is het Management Control Framework geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. Hierbij is aangegeven dat er momenteel veel van de onderliggende documenten worden geactualiseerd. Om deze reden is dit jaar gekozen voor het presenteren van de status van deze actualisatie. Wij werken aan een Management Control Framework (MCF) dat een volledig overzicht geeft van de verschillende beleids- en beheersinstrumenten die binnen Thús Wonen worden gehanteerd. Hiemee wordt richting gegeven aan de organisatie en de processen om het realiseren van de organisatiedoelstellingen te ondersteunen. Het MCF heeft tot doel, dat het:

- de interne toezichthouder (raad van commissarissen), het bestuur/management en medewerkers inzicht geeft in de opbouw en samenhang van het interne beheersingssysteem en de verantwoordelijkheden die zij daarin dragen.
- het bestuur houvast biedt bij het (laten) beoordelen van de werking van het interne beheersingssysteem en het identificeren van verbeterpunten hierin.
- aanknopingspunten biedt om verantwoording af te leggen over de mate waarin de organisatie in staat is om haar doelstellingen op behorende, gestructureerde wijze te realiseren.

Het MCF is gebaseerd op ons ondernemingsplan en bestaat uit de volgende componenten:

Component	Toelichting
Beheerskader	Een overzicht van de externe kaders en de interne kaders, reglementen, statuten e.d. die noodzakelijk zijn voor een effectieve bedrijfsvoering, waarbij aandacht is voor de door Thús Wonen gehanteerde sturingsfilosofie.
Planning en control	Het uitwisselen van informatie inzake het realiseren van de doelstellingen, de beheersing van risico's en de communicatie omtrent bijsturen of bijstellen.
Risicomanagement	Het in kaart brengen en houden van alle (typen) risico's en het beheersen ervan.
Monitoring en sturing	Het bewaken van de goede werking van het voorgaande en indien nodig bijsturen.

Daarmee is het MCF zowel richtinggevend als kaderstellend voor de beheersingsactiviteiten binnen Thús Wonen.

Auditplan

Met ingang van 1 januari 2020 worden woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden aangemerkt als Organisatie van Openbaar Belang (hierna: OOB). Met het oog op deze OOB-status hebben wij extra aandacht voor het auditplan. Door middel van het auditplan geven wij op gestructureerde wijze aandacht aan het auditen en controleren van verschillende processen die zich binnen Thús Wonen afspelen. Het auditplan bestaat uit 2 onderdelen. Het eerste deel betreft de reguliere audits die op basis van het interne controleplan worden uitgevoerd. Het tweede deel betreft de specifieke procesaudits die op basis van resultaten van risicosessies en na overleg met het managementteam (MT), de raad van commissarissen (RvC) en de accountant worden ingezet.

Dit jaar hebben we onder andere de audits uitgevoerd op:

1. betalingen
2. inkomenstoetsing en passend toewijzen
3. lonen en salarissen
4. leningen
5. autorisatiewijzigingen IT-omgeving
6. verkoop van bestaand bezit
7. nacalculaties projecten
8. cartotheekwijzigingen.

De uitkomsten van audits uit het auditplan zijn periodiek gerapporteerd aan het MT, de RvC en de accountant.

Compliance

Op het gebied van compliance toetsen we tweemaal per jaar of de gehanteerde werkwijzen blijven aansluiten bij de ontwikkelingen in wet- en regelgeving. Binnen het MT worden de actiepunten die uit dit compliance-overleg volgen, gemonitord. In algemene zin zijn onze compliancerisico's naar beneden bijgesteld door een verbetering van onze beheersmaatregelen. De uitkomsten van de compliancetoets zijn meegenomen in de herijking van onze risicokaart.

Risico's

Jaarlijks herijken we onze risicokaart door middel van een risicosessie in het MT en de RvC. Hierbij bepalen we voor elk risico een risicoprofiel, op basis van een inschatting van de kans en impact. In totaal hebben we 28 risico's geïdentificeerd. In onderstaande risicokaart hebben we de 6 risico's die in 2022 het hoogste risicoprofiel hebben gekregen opgenomen.

Hieronder geven we een toelichting op de risico's uit de risicokaart.

Strategische risico's

- Sociale problematiek en verminderde zelfredzaamheid

<i>Toelichting</i>	<i>Beheersmaatregelen</i>
We zien een toename van huurders die te maken hebben met verward gedrag of andere sociale problematiek. Ook wordt er steeds meer een beroep gedaan op hulpverlening. Voor dorpen en wijken lopen we hierdoor het risico dat de leefbaarheid en het gevoel van veiligheid afneemt. Ook voor ons personeel is er een toename van de werkdruk en veiligheidsrisico's.	<ul style="list-style-type: none">- We investeren in de relatie met zorgpartijen en gemeenten.- Voor het eigen personeel zorgen we voor concrete opleidingen op dit specifieke terrein.- We zorgen voor voldoende formatie in het team woonconsulenten sociaal.

- Stijging energielasten

<i>Toelichting</i>	<i>Beheersmaatregelen</i>
Energielasten te hoog voor de doelgroep als gevolg van stijging energieprijzen.	- Gezamenlijke lobby richting overheid voor ondersteuning doelgroep.

- Capaciteit bouwsector

<i>Toelichting</i>	<i>Beheersmaatregelen</i>
De capaciteit van de bouwsector schiet tekort waardoor we onze volumes niet realiseren en de prijzen stijgen.	- De aanbesteding van projecten zorgvuldig monitoren. De aannemers door meerjarige afspraken boeien en binden. Via tertiaalrapportage waar nodig en mogelijk bijsturen.

Operationele risico's

- Arbeidsmarktontwikkeling

<i>Toelichting</i>	<i>Beheersmaatregelen</i>
Ontwikkeling arbeidsmarkt maakt dat de wendbaarheid en de doelstellingen van de organisatie in gevaar komen.	- Opstellen strategisch personeelsplan. Oog voor goed werkgeverschap. MTO en visie op arbeidsmarktbenadering.

Macro-economische risico's

- Rente en inflatie stijgen

<i>Toelichting</i>	<i>Beheersmaatregelen</i>
Een toename van de rente of inflatie zorgt voor verhoging van de kosten.	- Monitoren, consequenties bespreken in treasurycommissie en zo nodig verwerken in MJB.

Fraude

In 2022 zijn er geen fraudegevallen geconstateerd.

Risico's met belangrijke impact op verslagjaar

Het Covid-19-virus en de daartegen genomen maatregelen door de overheid, hebben een tot op heden beperkte impact gehad op Thús Wonen. De beheersing van het Covid-19-virus komt in Nederland steeds meer in control maar de volgende crisis, zijnde de Oekraïne-crisis, heeft zich alweer aangediend. Voor ons reden om ook kort in te gaan op de risico's en maatregelen die hierbij onderkend worden.

Oekraïne-oorlog

De inval van Rusland in Oekraïne heeft wereldwijde gevolgen. Dit heeft onder andere geleid tot prijsinflatie en schaarste van olie en gas.

Risico's en maatregelen

Een van de eerste risico's is het dalen van de koopkracht van huurders door stijgende prijzen van energie en boodschappen. Voor mensen in sociale huurwoningen is de bestedingsruimte al niet groot en een daling daarvan kan leiden tot het oplopen van de huurachterstanden. Door vroegsignalering en het samenwerken met maatschappelijke ondernemingen en gemeenten wordt geprobeerd de gevolgen voor huurders beperkt te houden. Onlangs is door deze organisaties een gezamenlijke brandbrief naar de minister van Armoedebeleid gestuurd, met de oproep om mensen met een laag inkomen financieel tegemoet te komen.

Deze crisis en de coronacrisis hebben impact op mens en maatschappij. Dit kan betekenen dat huurders en/of personeelsleden last krijgen van psycho-emotionele klachten, waardoor ze niet goed in staat zijn om voor zichzelf en/of huisgenoten te zorgen. Dit kan leiden tot een bedreiging van de leefbaarheid in Dokkum, onze dorpen en omgeving. Ook hier is vroegsignalering door bijvoorbeeld onze woonconsulenten sociaal, de medewerkers huurincasso, de vakmannen en het MT van Thús Wonen belangrijk met daarbij doorverwijzing naar instanties die hier hulp kunnen bieden.

De ontwikkeling van de waarde van het vastgoed is als gevolg van de Oekraïne-crisis onzeker. De verwachting op dit moment is dat de waarde in de toekomst gaat dalen als gevolg van de instabiele markt. Deze ontwikkeling heeft zich nog niet ingezet, maar we schatten in dat de waardeontwikkeling van het vastgoed onzeker is. Een van de manieren waarop we hiermee omgaan, is het hanteren van een eigen norm voor de LTV (Loan to Value) die onder die van het WSW en de Aw ligt. Op deze manier is bij een waarde-daling sprake van een veiligheidsmarge, zodat er tijd is om te handelen bij waarde-dalingen.

Daarnaast spelen oplopende prijzen door schaarste als gevolg van oplevende economie en logistieke problemen. Dit wordt nog een keer versterkt door de oorlog in Oekraïne.

- Als gevolg van de mogelijke economische recessie door een dalend consumentenvertrouwen door de Oekraïne-crisis lopen we risico's, dat onze aannemers en andere ketenpartners vanwege faillissementen, projecten niet meer kunnen uitvoeren of afmaken. Hierdoor kan op langere termijn de kwaliteit van de portefeuille negatief beïnvloed worden, omdat er vertraging optreedt in het onderhoud. Faillissementen zijn ook nadelig wanneer we gebruik willen maken van garanties. We proberen dit te ondervangen door projecten te spreiden over verschillende aannemers en door kritisch te zijn bij de aanbesteding van de projecten. Overigens zou de recessie ervoor kunnen zorgen dat de onderhoudskosten dalen. Of dit een langetermijntrend is, is onzeker. We merken nu dat de prijzen voor bouwmaterialen juist weer stijgen als gevolg van hoge energiekosten (bijv. staal) of land van herkomst (bijv. hout). Welke kant dit op gaat, is dus nogal onzeker. We volgen de prijzen van de bouwmaterialen en passen onze plannen daar eventueel op aan.

- Als gevolg van de mogelijke stijgende inflatie die voortkomt uit de schaarste, verwachten wij dat de rente en de inflatie gaan stijgen. We zien nu al een stijging van de rente omdat veel overheden een beroep op de geld- en kapitaalmarkten moeten doen en deze toegenomen vraag het lenen van geld duurder maakt. We blijven trouw aan ons Treasurybeleid waarin vastgelegd is, dat we zorgvuldig omgaan met op te nemen gelden en altijd kijken naar looptijden van leningen. Daarmee blijven we zorgen voor een evenwichtig opgebouwde leningportefeuille.

De risico's brengen onzekerheid met zich mee. Ook de omvang van de impact is onzeker. Wij schatten de impact van de Oekraïne-crisis op de financiële continuïteit van de corporatie als (zeer) beperkt in. Dit betekent dat er geen sprake is van een materiele onzekerheid inzake de continuïteit. Al met al is de verwachting dat deze risico's door Thús Wonen op te vangen zijn.

4. Governance

De Governancecode woningcorporaties geeft richting aan de wijze waarop bestuur en raad van commissarissen (RvC of de Raad) functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. De Governancecode kent 5 principes die gelden voor iedereen die werkt bij een woningcorporatie en betrokken is bij het bestuur van en/of het toezicht op een woningcorporatie. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien. In principe 1 staat het belang van (toekomstige) huurders of bewoners voorop en dit gaat over de waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. In principe 2 wordt omschreven op welke manier het bestuur en de RvC aanspreekbaar zijn op resultaten en wordt bepaald dat zij actief verantwoording dienen af te leggen. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe 4 normeert dat het bestuur en de RvC de dialoog aangaan met (toekomstige) bewoners, gemeenten en andere belanghebbende partijen. Principe 5 besteedt ten slotte aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten. De code schrijft voor dat over een aantal aspecten die daarin aan de orde komen in het Bestuursverslag verantwoording moet worden afgelegd. De wijze van verantwoording is terug te vinden in dit verslag van de raad van commissarissen (hoofdstuk 5).

In 2022 is de Governancecode aangepast. Er is een bepaling toegevoegd over solidariteit en de bepaling over permanente educatie is aangepast in verband met de aangepaste PE-systematiek voor bestuurder. De wijzigingen gelden per 1 januari 2023. Wat wij vanuit de Governancecode belangrijk vinden, is dat het bestuur en de RvC niet alleen geschikt moeten zijn, maar ook aanspreekbaar. Daarnaast onderschrijven wij de vereiste transparantie, het gevraagde voorbeeldgedrag en de voorgeschreven evaluatie en het actueel houden van de kennis en competenties van bestuur en RvC. Deze visie is besproken met het MT, de ondernemingsraad en gepubliceerd op de website. Hiermee beogen wij dat de code gedragen en uitgedragen wordt door de organisatie.

Interne beheersing

Corporaties worden op grond van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW beoordeeld op 3 terreinen, te weten financiële continuïteit, bedrijfsmodel en governance en organisatie. Om inzicht en overzicht te hebben hanteren wij ons Management Control Framework (MCF). Het MCF geeft overzicht van de intern gehanteerde beheerskaders, beleidsvoorschriften, plannen en overige regelingen die alle tot doel hebben, het ondersteunen van de organisatie, om effectief en efficiënt de organisatiedoelen te realiseren.

Op het onderdeel governance zijn als interne beheersingsinstrumenten genoemd: statuten, reglement RvC en commissies en bestuursreglement. Alle zijn op dit moment actueel, volledig en afgestemd met andere interne beheersingskaders.

Ook is er aandacht besteed aan de soft controls in relatie tot de hard controls (zie pagina 17 MCF). Elk jaar, dus ook in 2022, updaten wij ons MCF. Omdat in het MCF de houdbaarheidsdatum van alle aanwezige kaders en voorschriften is aangegeven, blijven alle instrumenten actueel.

Thús Wonen is aangemerkt als Organisatie van Openbaar Belang (OOB). Het voldoen aan de extra eisen die hieruit voortkomen heeft in 2020 veel aandacht gekregen. Het Three Lines op Defense-model is ingevoerd en er is een intern controleplan opgesteld. De naleving van het interne controleplan wordt regelmatig getoetst door de controller. Er is veel aandacht besteed aan het interne controleplan. Dit heeft ertoe geleid, dat bijna alle interne controles voor 2022 naar behoren zijn uitgevoerd en navolgbaar zijn vastgelegd. Tot slot is serieus werk gemaakt van de kritische vragen van de accountant op dit gebied en zijn de bevindingen in de managementletter voortvarend opgepakt.

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, 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 kerndocument 'Thús voor iedereen'.

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 RvC. De directie legt verantwoording af aan de Raad. Daartoe verschaft zij de RvC de benodigde informatie en bespreekt onder andere de manier waarop de interne controle en beheersing zijn ingericht. Voor het verslag van de RvC wordt verwezen naar het bestuursverslag.

De directeur-bestuurder heeft zich ook in 2022 laten adviseren en bijstaan door het managementteam (MT). Het MT bestond uit de managers van de afdelingen Wonen, Vastgoed, Service & Onderhoud en Interne Bedrijfsvoering.

Voor de juiste invulling van de rol van werkgever heeft de directeur-bestuurder samen met de HR-adviseur regelmatig overleg met de Ondernemingsraad. In 2019 is gestart met participatieve medezeggenschap. Deze proactieve opvatting van medezeggenschap houdt in, dat medewerkers en/of de OR vanaf het begin gezamenlijk optrekken met de bestuurder. Van gedachtevorming tot aan het moment waarop de bestuurder voorgenomen besluiten voor advies of instemming voorlegt. Inmiddels is deze wijze van samenwerken volledig omarmd. Daarmee sluit de werkwijze tussen OR en directeur-bestuurder volledig aan bij de werkwijze in de rest van de organisatie waarin het uitgangspunt is: samen moet je het doen.

Naast het MT en de OR vervult de controller een belangrijke rol bij het functioneren van de bestuurder. De controller adviseert de bestuurder bij belangrijke besluiten met een controladvies en kijkt mee hoe het gaat met de organisatie en waar moet worden bijgestuurd. Daar samen over sparren levert een belangrijke meerwaarde. Maar ook het delen van dilemma's en worstelingen zorgt voor zorgvuldige besluiten.

Ook de externe accountant, sinds de zomer van 2020 Deloitte, helpt de bestuurder en de organisatie zich verder te ontwikkelen met kritische vragen.

5. Verslag van de raad van commissarissen

Inleiding

Het jaar 2022 was een jaar waarin de ene crisis de andere leek op te volgen: de coronapandemie (voor het derde jaar op rij), de oorlog in Oekraïne, de wooncrisis, de energiecrisis, de klimaatcrisis, stikstofcrisis, vluchtelingen crisis, personeelskrapte etc. De wereld verandert steeds sneller en de vraagstukken worden steeds complexer en groter. Ook voor de organisatie heeft dit gevolgen; het vraagt om een professionele, flexibele werkwijze op het gebied van toezicht, sturing en besluitvorming.

De raad van commissarissen (RvC of Raad) geeft in deze inleiding graag een korte toelichting op een aantal belangrijke thema's/aandachtsvelden.

Energiearmoede

De prijzen voor de boodschappen en de energie zijn in 2022 behoorlijk gestegen en de inflatie was eind 2022 erg hoog. Inmiddels kampen veel mensen met geldzorgen. De energielasten worden een steeds groter onderdeel van de woonlasten. Voor de organisatie en de RvC zijn de stijgende energielasten voor de huurders eveneens een punt van zorg. De RvC stelt dit regelmatig aan de orde en hecht veel waarde aan de door Thús Wonen ingezette activiteiten, zoals het doorvoeren van energiebesparende maatregelen en het (versneld) plaatsen van zonnepanelen, het maken van betalingsafspraken en het hanteren van De VoorzieningenWijzer. Sinds juli 2022 rijden er daarnaast twee 'Ljochtbussen' rond in het werkgebied van Thús Wonen; medewerkers van de Ljochtbus komen op verzoek bij huurders langs om gratis energiebesparende maatregelen aan te brengen.

Verduurzaming en warmtetransitie

Verduurzaming maar eveneens innovatie is een van de thema's waar de RvC veel belang aan hecht. Thús Wonen is al een aantal jaren doende met het verduurzamen van haar woningbezit. Deze noodzakelijke transitie zal niet gemakkelijk zijn en vergt tijd en bovendien veel geld. Bij het verbeteren en verduurzamen van het woningbezit is oog voor de woonlasten van de huurder, die in een redelijke verhouding tot het inkomen van de huurder en de kwaliteit van de woning moeten blijven. Binnen de Raad is verduurzaming daarom geregeld onderwerp van gesprek. Medewerkers van Thús Wonen nemen de Raad in speciale themabijeenkomsten mee in de stand van zaken en ontwikkelingen op dit gebied. Vanzelfsprekend speelt verduurzaming ook in nieuwbouwprojecten van Thús Wonen een grote rol.

Leefbaarheid

Leefbaarheid is een ander belangrijk aandachtsveld van de RvC. Hieronder verstaat Thús Wonen een fatsoenlijke kwaliteit en uitstraling van de woon- en leefomgeving met leefbare en duurzame wijken en buurten waar bewoners 'grutsk' zijn om te wonen. Voor de eerstvolgende jaarlijkse werkexcursie voor RvC, Colleges van B&W van Noardeast-Fryslân en Dantumadiel, en De Bewonersraad komt de focus te liggen op het thema 'leefbaarheid'. Vanwege corona, maar eveneens met het oog op de komst van een nieuwe directeur-bestuurder per 1 oktober 2022, is besloten om in 2022 geen werkexcursie te plannen maar deze uit te stellen naar 2023.

Personele ontwikkelingen

De organisatie heeft in 2022 veel personele wisselingen gehad, waaronder een bestuurswisseling.

Werving en selectie nieuwe bestuurder

Wegens het vertrek per 1 februari 2022 van directeur-bestuurder Jeannette Dekker is de RvC in januari 2022 gestart met de werving en selectie van een nieuwe bestuurder. De Raad heeft ervoor gekozen om de tijd te nemen voor de zoektocht naar een nieuwe bestuurder en heeft voor de interim-periode van 1 februari tot 1 oktober 2022 Rein Swart als tijdelijk bestuurder aangesteld. In de tussenperiode heeft de Raad de wervings- en selectieprocedure voor een nieuwe bestuurder opgestart. Dit is gedaan met externe begeleiding in een zorgvuldig proces, waarin ook het managementteam, de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie zijn betrokken. Dit heeft geleid tot een breed gedragen keuze voor de benoeming van Rienk van der Meulen als directeur-bestuurder per 1 oktober 2022. De RvC heeft er vertrouwen in, dat onder zijn leiding Thús Wonen zich verder ontwikkelt, waarbij in alles de huurder centraal staat en de activiteiten bijdragen aan de kerntaken van de corporatie.

Herbenoeming twee RvC-leden en benoeming nieuw RvC-lid

In 2022 hadden twee commissarissen, Jannie van der Wal en Peter Lalkens, hun eerste benoemingsperiode erop zitten. Zij waren beiden beschikbaar voor een tweede termijn. Na het doorlopen van de toets op de geschiktheid en betrouwbaarheid van commissarissen en na een positieve zienswijze door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zijn beiden voor een tweede periode van vier jaar herbenoemd. Vanwege de maximale zittingsperiode was Marjolein Sulter per 1 januari 2023 aftredend en niet herbenoembaar als RvC-lid. Onder externe begeleiding is halverwege 2022 de wervings- en selectieprocedure voor het aantrekken van een nieuwe commissaris in gang gezet. Dit heeft geresulteerd in de benoeming per 1 januari 2023 van Mariska van Sleen als commissaris, die met haar juridische expertise een waardevolle aanvulling van de RvC is.

Realisatie

Het is Thús Wonen gelukt om in 2022 weer veel gerealiseerd te krijgen. Gemiddeld genomen is de kwaliteit van de woningen verbeterd, er zijn energiebesparende maatregelen doorgevoerd en zonnepanelen geplaatst. De huurderstevredenheid is verder toegenomen; in de Aedes-benchmark heeft Thús Wonen op huurderstevredenheid een A gescoord. Daarnaast is uitvoering gegeven aan de koers zoals aangegeven in het kerndocument 'Thús voor iedereen'.

De RvC kijkt met tevredenheid terug op het jaar 2022. De financiële ruimte die ontstaan is met de afschaffing van de verhuurderheffing is zo optimaal mogelijk benut; hierdoor kon onder andere versneld geïnvesteerd worden in zonnepanelen. Thús Wonen is een financieel gezonde organisatie, die bovendien in staat is om continu de juiste balans te zoeken tussen opgaven en financiële mogelijkheden. De huurder staat hierin centraal. De afwegingen worden zorgvuldig gemaakt, dit in goed overleg met interne en externe belanghouders.

In dit hoofdstuk legt de RvC verantwoording af over het verslagjaar 2022.

Over besturen en toezichthouden

Governancecode Woningcorporaties

De leden van de RvC en het bestuur onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties en hanteren deze als uitgangspunt voor hoe te werk wordt gegaan. Daarnaast is Thús Wonen lid van de brancheorganisatie Aedes.

Onderschrijving Governancecode

De Governancecode kent 5 principes, die elkaar aanvullen en in samenhang gezien moeten worden. Bestuur en RvC verantwoorden zich hierna over de wijze waarop de principes van de Governancecode binnen Thús Wonen worden toegepast.

Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

Onze waarden en normen passen bij onze maatschappelijke opdracht. Het realiseren van maatschappelijke waarde op lange termijn staat voorop. Dit is vastgelegd in het kerndocument 'Thús voor iedereen', dat mede is gevoed door de medewerkers, belanghouders (waaronder de beide gemeenten en De Bewonersraad) en vanuit de visitatie. Het kerndocument 'Thús voor iedereen' is op de website van Thús Wonen terug te vinden.

De kernwaarden 'eenvoudig, verbonden en oplossingsgericht' van Thús Wonen spelen eveneens een rol in de afwegingen, beoordelingen, meningen en het handelen van de RvC.

De gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden, die in 2020 is vastgesteld, komt ieder jaar in de RvC-vergadering terug en wordt bij wijziging besproken met de ondernemingsraad van Thús Wonen en De Bewonersraad. De gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden is op de website van Thús Wonen gepubliceerd, met de vermelding dat de RvC open staat voor een gesprek hierover.

Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

De bestuurder legt verantwoording af over de maatschappelijke, operationele en financiële prestaties van Thús Wonen aan de RvC, de externe toezichthouders zoals de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en belanghebbenden.

De RvC is aanspreekbaar en legt actief verantwoording af over het gehouden toezicht. Raad en bestuurder willen continu leren en verbeteren, waarbij gewerkt wordt aan een open en integere cultuur, waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuurder en RvC zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en dragen met hun gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur. Ze werken open en transparant.

Eens per jaar worden de jaarstukken opgeleverd, waarvan een infographic wordt gemaakt met de meest opvallende zaken. Deze wordt samen met een link naar de jaarstukken, die op de website van Thús Wonen staan gepubliceerd, aan belanghebbenden zoals gemeenten, zorgpartijen, sociale partners en dorpsbelangen gemaïld.

Eens in de vier jaar vindt er een onafhankelijke visitatie plaats, waarmee openbaar verantwoording wordt afgelegd over de maatschappelijke prestaties. Thús Wonen is in 2019 gevisiteerd over de jaren 2014-2018; het visitatierapport dateert van 29 augustus 2019. De volgende visitatie vindt plaats in 2023; het traject hiervoor wordt begin 2023 opgestart.

De directeur-bestuurder en de commissarissen nemen intern en extern een open en aanspreekbare houding aan, waardoor het afleggen van verantwoording ook buiten de formele verantwoordingsstukken voortdurend plaatsvindt.

Zo heeft de RvC heeft ten behoeve van de jaarlijkse zelfevaluatie feedback opgehaald bij de directeur-bestuurder en de accountant.

Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak

RvC en bestuurder investeren voortdurend in hun kennis en kunde. Bestuur en RvC zijn zodanig samengesteld dat de leden elkaar aanvullen en scherp houden.

In selectieprocedures en tijdens de jaarlijkse zelfevaluatie wordt onder andere aandacht besteed aan de teamsamenstelling, waarbij aandacht is voor voldoende diversiteit, invulling van de verschillende portefeuilles, persoonlijke stijlen en teamdynamiek. Maar aspecten als het hebben van een kritische en open geest, durf en onafhankelijkheid komen evenzeer aan de orde.

Zowel de RvC-leden als de bestuurder voldoen aan de verplichtingen op het gebied van Permanente Educatie.

Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

De bestuurder informeert de RvC geregeld over het lokale netwerk waarin de corporatie actief is. De RvC heeft mede daardoor goed zicht op de belanghebbenden van de corporatie. De RvC is voor hen op verschillende manieren zichtbaar en aanspreekbaar.

De belanghoudersanalyse die een delegatie van de RvC met de directeur-bestuurder in 2020 heeft uitgevoerd, ondersteunt de verdere ontwikkeling van de eigen netwerkrol van de RvC. De RvC geeft invulling aan de netwerkrol door op basis van de belanghoudersanalyse het initiatief te nemen voor gesprekken met verschillende belanghouders. In 2022 is de analyse opnieuw bekeken en is deze geactualiseerd.

Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten

Bestuur en RvC hebben oog voor en beheersen de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van Thús Wonen. Hierbij worden niet alleen harde beheersmaatregelen gehanteerd, maar eveneens maatregelen die een beroep doen op het risicobesef en de

moraal van de medewerkers. Tevens wil de RvC zijn risicobewustzijn scherp houden. Risicomanagement is daarom al een aantal jaren onderwerp van gesprek. De strategische en frauderisico's zijn in beeld gebracht en worden regelmatig zowel in het managementteam als in de RvC besproken. In de gesprekken met de accountant komt risicomanagement evenzeer geregeld aan de orde.

Thús Wonen beschikt over een risicomanagementbeleid. Dit beleid is als onderdeel van het Management Control Framework (MCF) in april 2020 vastgesteld door de bestuurder en goedgekeurd door de RvC. Het MCF wordt jaarlijks geactualiseerd en geagendeerd voor de RvC-vergadering.

In bestuursvoorstellen en in de PDCA-cyclus is nadrukkelijk aandacht voor risico's.

Continuïteit – Gevolgen Covid-19-pandemie

Sinds maart 2020 heeft de wereld te maken met het coronavirus. Door aanpassing van de bedrijfsprocessen heeft Thús Wonen haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regelmatig kunnen voortzetten. De bedrijfsprocessen zijn afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen worden continu gemonitord en opgevolgd. De maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van de medewerkers, huurders en relaties van Thús Wonen te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan de huurders te continueren.

De coronacrisis begint zo langzamerhand impact te krijgen op Thús Wonen, bijvoorbeeld voor het investeringsprogramma waarbij de corporatie eveneens sterk afhankelijk is van anderen, zoals bouwbedrijven, gemeenten en - in het geval van renovatie - ook haar huurders. Zoals het nu lijkt, leidt dit niet tot onoverkomelijke financiële problemen. Naar verwachting zal er sprake zijn van omstandigheden die een negatieve invloed zullen hebben op de realisatie van de doelstellingen. Uit een eerste scan op hoofdlijnen blijkt dat de financiële continuïteit niet in het geding is. De RvC volgt deze ontwikkelingen op de voet en toetst of de organisatie voldoende maatregelen neemt om dit risico het hoofd te bieden.

Verslag toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

De RvC vindt een gezamenlijke en eenduidige visie op de maatschappelijke rol en opdracht van Thús Wonen belangrijk. Dit is vastgelegd in het kerndocument 'Thús voor iedereen', dat in de RvC-vergadering van 19 december 2019 is goedgekeurd.

Management Control Framework

In 2020 is het toetsingskader vervangen door het Management Control Framework (MCF). Dit document geeft inzicht in de samenhang tussen alle beleidskaders van Thús Wonen. Het MCF helpt bij een risicogerichte aanpak van alle bedrijfsactiviteiten, uitvoering van toezicht en het afleggen van verantwoording. Het MCF wordt jaarlijks geactualiseerd. De laatste actualisatie is van 30 september 2021. De eerstvolgende actualisatie vindt plaats in het tweede tertiaal van 2023.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Raad heeft in 2022 voortdurend aandacht gehad voor de inzet van het vermogen en de financiële continuïteit. Monitoring van de financiële en operationele prestaties vindt plaats aan de hand van diverse rapportages. Door middel van tertiaalrapportages krijgt de Raad een goed beeld van waar de organisatie staat en met welke zaken de organisatie wordt geconfronteerd. In de RvC-vergaderingen worden de tertiaalrapportages daarom uitgebreid besproken. Daarnaast komen de managementletter, jaarstukken, begroting, meerjarenbegroting, evenals het treasuryjaarplan, investeringsstatuut en investeringskader aan de orde.

Thús Wonen heeft veel aandacht voor het leveren van een goede dienstverlening. Er vindt continue monitoring plaats en waar mogelijk worden verbeteringen aangebracht. Dat dit zijn vruchten afwerpt, bleek eind 2022 bij de nieuwste Aedes-benchmark. Op het onderdeel huurderstevredenheid heeft Thús Wonen de hoogste A-score behaald. De Raad is verheugd met deze goede beoordeling.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Op 23 juni 2022 is de jaarrekening 2021, het jaarverslag 2021, en het accountantsverslag in de RvC-vergadering besproken met het bestuur, in aanwezigheid van de controller alsook de extern accountant. De RvC heeft bij die gelegenheid ook buiten aanwezigheid van de bestuurder met de accountant gesproken. De RvC heeft de jaarstukken vervolgens vastgesteld.

Managementletter

De auditcommissie heeft op 28 november 2022 de managementletter 2022 met de externe accountant besproken. Er waren geen nieuwe bevindingen en er is opvolging gegeven aan de punten vanuit de managementletter 2021. De externe accountant heeft aandacht gevraagd voor de soft controls en het signaleren van frauderisico's. Beide zaken zijn geregeld onderwerp van gesprek in de RvC-vergaderingen. Er zijn geen zaken geconstateerd die tot een verhoogd risico leiden. De managementletter is besproken in de RvC-vergadering van 13 december 2022.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De Raad heeft in 2022 geregeld de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties besproken. Onder meer in de eerdergenoemde tertiaalrapportages en in het jaarverslag is dit een vast onderwerp. Niet alleen het bod en de prestatieafspraken, maar eveneens het proces en de nakoming van de afspraken kwamen aan de orde.

Klachtenbehandeling

De behandeling van klachten is sinds 2019 in handen gelegd van de Provinciale Klachtencommissie voor Friese Woningcorporaties. De RvC heeft niet alleen het jaarverslag 2021 van deze klachtencommissie besproken, maar ook specifiek de bij Thús Wonen ingediende klachten. De RvC vindt dat de Provinciale Klachtencommissie goed functioneert en dat de over Thús Wonen ingediende klachten adequaat, zorgvuldig en respectvol worden afgehandeld.

Toezicht op risicobeheersing

In directe en indirecte zin is het onderwerp risicobeheersing aan de orde gekomen, zowel in de RvC zelf als in de auditcommissie. De RvC heeft samen met de directeur-bestuurder en controller op 27 januari 2022 een themasessie gehad over risico's en risicobeheersing.

Daarnaast is de risicobeheersing geregeld getoetst aan opvattingen van externe deskundigen, zoals de accountant. De RvC vindt dat het risicobewustzijn en de risicobereidheid goed in de organisatie en bedrijfsprocessen zijn verankerd. De Raad heeft oog voor mogelijke frauderisico's; dit onderwerp wordt geregeld in de RvC dan wel auditcommissie aangesneden. De Raad heeft geconstateerd dat er geen signalen van fraude zijn.

Opdrachtgeverschap en aanbestedingsbeleid

Thús Wonen heeft een belangrijke rol als opdrachtgever in de regio. De visie op opdrachtgeverschap ligt vast in het kerndocument 'Thús voor iedereen'. Zo is in de RvC-vergadering van 29 april 2021 het visiedocument 'Goed Partnerschap' goedgekeurd. Het visiedocument beschrijft de visie van Thús Wonen op de langdurige samenwerking die we willen aangaan met leveranciers. Naar verwachting leidt dit in 2023 tot een herziening van het aanbestedingsbeleid van 2017. Het aanbestedings- en inkoopbeleid is terug te vinden op de website van Thús Wonen.

Thús Wonen volgt de recente ontwikkelingen op het gebied van de mogelijke (Europese) aanbestedingsplicht van woningcorporaties.

Organisatie, cultuur en integriteit

In de contacten die leden van de RvC hebben met de medewerkers, de ondernemingsraad en het managementteam is de Raad tevreden over de open cultuur binnen Thús Wonen. In de contacten met de bestuurder ervaart de RvC eveneens vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak. De Raad constateert dat de bestuurder (zowel de tijdelijke als nieuwe bestuurder) zich bewust is van zijn voorbeeldfunctie en bijdrage aan de gewenste organisatiecultuur.

Ook is aan integriteit de nodige aandacht geschonken. Van meldingen over schending was geen sprake. Verder 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.

Het jaarverslag 2021 van de externe vertrouwenspersoon is met de RvC gedeeld. De RvC concludeert dat de rol van de extern vertrouwenspersoon maar beperkt nodig was. Binnen de organisatie wordt veel zelf opgelost.

Organisatieontwikkeling

In de reguliere RvC-vergaderingen heeft de directeur-bestuurder de Raad regelmatig bijgepraat over de verschillende ontwikkelingen binnen de organisatie.

Verslag vanuit werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

De Raad is verantwoordelijk voor een goed bestuur en heeft om die reden de mogelijkheid om de bestuurder te benoemen, schorsen, ontslaan en het functioneren van de bestuurder te beoordelen.

Werving nieuwe bestuurder

Eind 2021 kondigde Jeannette Dekker aan, dat zij per 1 februari 2022 wilde stoppen als bestuurder bij Thús Wonen. Na deze aankondiging van het vertrek heeft de Raad besloten om eerst een traject in te zetten voor de werving van een interim-bestuurder. Voor de periode 1 februari 2022 tot 1 oktober 2022 heeft Rein Swart, voormalig directeur-bestuurder van een andere Friese woningcorporatie, de rol van bestuurder tijdelijk op zich genomen.

Voor de werving van een nieuwe bestuurder heeft de Raad zich laten begeleiden door een extern bureau. Er is gewerkt met een selectie- en een adviescommissie, met vertegenwoordigers van het managementteam, OR en De Bewonersraad. Na een positief advies van de OR is bij de Aw de aanvraag voor de zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid ingediend. Na een positieve zienswijze door de Aw heeft de Raad besloten om Rienk van der Meulen per 1 oktober 2022 te benoemen als bestuurder van Thús Wonen.

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 remuneratiecommissie.

Naam	Periodiek betaalbare beloning	Variabele beloning	Pensioenlasten	Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	Verstreekte leningen/voorschotten/garanties
Jeannette Dekker <i>(01-01-2022 tot 01-02-2022)</i>	12.219	0	1.567	0	0
Rein Swart <i>(01-02-2022 tot 01-10-2022)</i>	128.050	0	0	0	0
Rienk van der Meulen <i>(vanaf 01-10-2022)</i>	30.000	0	4.678	0	0

Nevenfuncties bestuurders

Rein Swart had in 2022 de volgende nevenfuncties:

- voorzitter raad van toezicht RTV Noord
- voorzitter raad van toezicht Stichting de Friesland
- voorzitter bestuur Freonen FossylFry Fryslân

Rienk van der Meulen had in 2022 de volgende nevenfuncties:

- lid bestuur Stichting Bike Team Drachten, penningmeester
- lid raad van toezicht Adenium, lid auditcommissie
- lid bestuur vereniging van vastgoedeigenaren Drachten, penningmeester

Permanente educatie bestuurder

Vanwege het vertrek van de bestuurder per 1 februari 2022 en de komst van een nieuwe bestuurder per 1 oktober 2022 is er geen opleidingsprogramma 2022 voor de bestuurder opgesteld. In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Rienk van der Meulen is per 1 oktober 2022 benoemd als directeur-bestuurder, zodat hij in de periode 2022, 2023 en 2024 naar rato minimaal 81 PE-punten dient te behalen.

De interim-bestuurder, Rein Swart, heeft in de afgelopen drie jaren 20 PE-punten behaald.

Verslag vanuit klankbordfunctie

Een van de taken van de RvC is het uitoefenen van de signaal- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Dit kan zowel individueel als collectief zijn, afhankelijk van het onderwerp. In 2022 hebben er geregeld klankbordgesprekken plaatsgevonden tussen bestuurder en (leden van de) RvC. Ook tijdens RvC- en commissievergaderingen en informeel komt deze functie nadrukkelijk naar voren.

Samenstelling & functioneren RvC

Profielschets

De Raad werkt met een kwaliteitsprofiel voor RvC-leden, dat in 2020 is vastgesteld. De RvC is van mening, dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de Autoriteit woningcorporaties opgestelde criteria voor effectief intern toezicht. Het document is gepubliceerd op de website van Thús Wonen.

De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde RvC bestaat uit vijf leden, waarvan twee commissarissen op voordracht van De Bewonersraad zijn benoemd.

Herbenoemingen

In 2022 liep de eerste termijn van twee RvC-leden af. Beide commissarissen passen nog in de profielschets en waren beschikbaar voor een tweede termijn. Op basis van een evaluatie van de zittingsperiode van vier jaar, een positief advies van De Bewonersraad dan wel de ondernemingsraad, en een positieve zienswijze van de Aw zijn de volgende RvC-leden herbenoemd als commissaris voor de tweede en derhalve laatste periode van vier jaar:

- Jannie van der Wal, per 1 juli 2022 (huurderscommissaris)
- Peter Lalkens, per 1 oktober 2022

Benoeming commissaris

De wervings- en selectieprocedure voor een nieuwe commissaris is onder externe begeleiding opgestart. De RvC heeft een functie- en kandidaatprofiel vastgesteld met het profiel 'juridisch/governance'. Er is gewerkt met een selectiecommissie van RvC-leden. Tevens zijn de directeur-bestuurder en de OR in een adviserende rol betrokken geweest in het selectieproces. Na een positief advies van de ondernemingsraad is bij de Aw de aanvraag zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid ingediend. Na een positieve zienswijze van de Aw is met ingang van 1 januari 2023 Mariska van Sleen benoemd als commissaris, met als aandachtsveld 'juridisch'.

Aftredende commissaris

Per 1 januari 2023 verstreek de maximale zittingsperiode voor Marjolein Sulter. De Raad spreekt zijn waardering uit voor de bijdrage die Marjolein Sulter heeft geleverd aan het werk van de Raad en haar grote betrokkenheid bij de corporatie. Met name

haar deskundigheid op juridisch gebied en governance, alsook haar ervaring in de volkshuisvestingswereld als commissaris bij meerdere corporaties was zij heel waardevol voor de RvC. Tot het moment van aftreden was Marjolein Sulter voorzitter van de RvC. De RvC heeft uit zijn midden Jannie van der Wal als nieuwe voorzitter gekozen.

Samenstelling en commissies

Om zijn taken goed uit te kunnen voeren zijn twee commissies van de RvC ingericht. De auditcommissie bereidt vooral de financiële en investeringsbesluiten voor. De rol als werkgever is belegd bij de remuneratiecommissie van de RvC. De rol als klankbord is in alle commissies en in de raad van commissarissen terug te zien.

De commissies zijn belast met het voorbereiden van het toezicht van de RvC op het bestuur van Thús Wonen.

Naam	Functie of bijzonderheid	Commissie	Deskundigheid/profiel
Marjolein Sulter-Zeinstra	Voorzitter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Remuneratiecommissie <i>1 januari-1 september</i> ▪ Auditcommissie <i>1 september-31 december</i> ▪ Contact RvC/OR 	Juridisch
Gerrit Fokkema	Vicevoorzitter Op voordracht huurdersorganisatie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auditcommissie ▪ Contact RvC/OR 	HRM
Jannie van der Wal	Lid Op voordracht huurdersorganisatie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auditcommissie <i>1 januari-1 september</i> ▪ Remuneratiecommissie <i>Vanaf 1 september</i> 	Openbaar bestuur en sociaal domein
Peter Lalkens	Lid	Auditcommissie (voorzitter)	Financiën en controle
Sjoerd Radersma	Lid	Remuneratiecommissie (voorzitter)	Volkshuisvesting, duurzaamheid

▪ Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie ondersteunt en adviseert de RvC bij de invulling van zijn werkgeversrol. In de periode van 1 januari 2022 tot 1 september 2022 bestond de remuneratiecommissie uit Sjoerd Radersma (voorzitter) en Marjolein Sulter-Zeinstra. Met het oog op het vertrek van Marjolein Sulter per 1 januari 2023, vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn van acht jaar als commissaris, is de remuneratiecommissie vanaf 1 september 2022 tot en met 31 december 2022 ingevuld door Sjoerd Radersma en Jannie van der Wal.

Wegens het vertrek van bestuurder Jeannette Dekker per 1 februari 2022 heeft de remuneratiecommissie zich in 2022 beziggehouden met de werving- en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder, dit onder begeleiding van een extern wervingsbureau. Daarnaast heeft de commissie zich beziggehouden met de herbenoeming van twee RvC-leden. Voor de werving en selectie voor het aantrekken van een nieuw RvC-lid per

1 januari 2023 heeft de Raad/remuneratiecommissie zich laten ondersteunen door een extern wervingsbureau.

Verder heeft de commissie voor de RvC adviezen opgesteld over de honorering van de Raad, alsook de bezoldiging van de bestuurder, dit op basis van actuele wet- en regelgeving.

In 2022 is de remuneratiecommissie tweemaal bijeen geweest voor een regulier overleg met de directeur-bestuurder. Daarnaast is de remuneratiecommissie nog een aantal keren bijeengekomen, zowel fysiek als online, in verband met de wervingsprocedure voor het aantrekken van een nieuwe bestuurder en een nieuw RvC-lid.

▪ **Auditcommissie**

De auditcommissie werd in 2022 gevormd door Peter Lalkens (voorzitter), Gerrit Fokkema en Jannie van der Wal; vanaf 1 september waren dit Peter Lalkens, Gerrit Fokkema en Marjolein Sulter. De auditcommissie is in 2022 vijf keer bijeengekomen. Deze vergaderingen werden bijgewoond door de directeur-bestuurder, de controller en de manager Interne Bedrijfsvoering. Aan de orde kwamen: de jaarstukken 2021, de tertiaalrapportages, de prestatie- en financiële begroting 2023 en de meerjarenbegroting 2023-2032, de fiscale visie, de managementletter 2022, het treasuryjaarplan 2023, het investeringsstatuut en investeringskader 2023, het auditplan 2022, de naleving van wet- en regelgeving en de relatie met de accountant. De managementletter 2022 is in de auditcommissie van 28 november 2022 besproken.

Themabijeenkomsten

In 2022 zijn er drie themabijeenkomsten georganiseerd met Raad, bestuurder en controller. De themabijeenkomst op 27 januari 2022 stond in het teken van risico's en fraude. De tweede themabijeenkomst op 5 mei 2022 is ingevuld door de beleidsadviseur vastgoedsturing met de onderwerpen 'Duurzaamheid en Onderzoek vraagdruk woningmarkt'. In de derde themabijeenkomst op 10 november 2022 hebben de beleidsadviseurs Vastgoedsturing en Wonen een presentatie verzorgd over 'Verduurzaming & energiearmoede'. Deze themabijeenkomsten met een nadere verdieping in voor de RvC relevante onderwerpen stelt de Raad zeer op prijs en worden als interessant en waardevol ervaren.

Nevenfuncties

Naam	Huidig beroep	Nevenfuncties
Marjolein Sulter-Zeinstra	Juridisch adviseur/docent	<ul style="list-style-type: none"> • Lid RvC van Stichting Elkien • Voorzitter RvC Stichting Wierden & Borgen • Docent Governance bij Wagner & Company • Docent bij Avicenna (VTW Academie)
Gerrit Fokkema	Programma- en changemanager/ zelfstandige	<ul style="list-style-type: none"> • Vicevoorzitter RvC Idesta Zorggroep • Vicevoorzitter RvA Fidesta Zorggroep • Penningmeester Boerderijstichting Fryslân • Voorzitter stichting beheer maçonniek centrum Leeuwarden
Jannie van der Wal	Interim-manager	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurslid vereniging Leefbaar met Energie Feanwâlden • Voorzitter van het bestuur van Stichting De Opstap • Voorzitter Interne Bezwarencommissie bij Zorggroep Alliade en bij RENN4
Peter Lalkens	Oud-financieel directeur ziekenhuis	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Toezicht Stichting Zonnehuisgroep Noord
Sjoerd Radersma	Senior relatiebeheerder Zelfstandige (adviseur)	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurslid Be Quick Dokkum

Zittingstermijn en rooster van aftreden

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

Naam	Geboortejaar	Benoemd per	Termijn	Aftredend per
Marjolein Sulter-Zeinstra	1970	2015	Tweede termijn	01-01-2023
Gerrit Fokkema	1951	2017	Tweede termijn	01-01-2025
Jannie van der Wal	1963	2018	Tweede termijn	01-06-2026
Peter Lalkens	1963	2018	Tweede termijn	01-10-2026
Sjoerd Radersma	1971	2019	Eerste termijn	01-06-2023

Conclusie samenstelling

De samenstelling van de RvC 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 Raad was in 2022 evenwichtig samengesteld: drie mannen en twee vrouwen.

Onafhankelijkheid

In het verslagjaar 2022 zijn geen tegenstrijdige belangen geconstateerd.

De leden van de Raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Thús Wonen. Zij kunnen op onafhankelijke wijze tot hun oordeel komen.

Wanneer het risico bestaat dat in de toekomst met de nevenfunctie wel een onverenigbaarheid en/of belangenverstrengeling zou kunnen ontstaan, wordt tweemaal per jaar de desbetreffende nevenfunctie geagendeerd voor de RvC-vergadering voor een nadere evaluatie.

De RvC heeft kennisgenomen van de wijzigingen in de Woningwet per 1 januari 2022 op het punt van onverenigbaarheden en belangenverstrengeling.

Aanspreekbaarheid

De RvC vindt het belangrijk om een aanspreekbare commissaris te kunnen zijn, en wil voeling houden met belanghebbenden, onder andere door regelmatig met hen in gesprek te gaan. Zo is op de website van Thús Wonen vermeld dat de RvC open staat voor een gesprek over de gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden. Als daartoe aanleiding is, kan elke huurder, iedere medewerker en andere belanghebbende van Thús Wonen zich tot de RvC wenden, door een bericht te sturen aan Thús Wonen, ter attentie van de RvC.

Meldingsplicht

In 2022 hebben zich geen zaken voorgedaan die vallen onder de meldingsplicht voor raden van commissarissen aan de Autoriteit woningcorporaties, zoals vastgelegd in de Woningwet.

Informatievoorziening

De RvC ziet erop toe, dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Thús Wonen.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren over relevante ontwikkelingen en behaalde resultaten van beoogde doelen. Dit had betrekking op onder andere: (meerjaren)begroting, organisatieontwikkeling, het duurzaamheidsbeleid, de ontwikkeling van het opdrachtgeverschap, en nieuwbouwprojecten.

De Raad laat zich verder informeren door relevante belanghebbenden binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt ervoor dat zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Thús Wonen. Zo zijn er gesprekken met de bestuurder, de ondernemingsraad, MT-leden en andere medewerkers, De Bewonersraad, de gemeenten Noardeast-Fryslân en Dantumadiel, en de accountant. De RvC ervaart de contacten met hen als zeer belangrijk, omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van de organisatie.

De RvC is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van Thús Wonen goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd. Zowel op strategisch, tactisch als

operationeel niveau wordt gewerkt op basis van plannen, uitvoeren, monitoren en bijsturen. Op deze manier wordt de ontwikkeling van processen beheerst en wordt er zo goed mogelijk gestuurd om de organisatiedoelen te realiseren.

Lidmaatschappen

Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en maken gebruik van het professionaliseringsaanbod van diverse opleidingsinstituten om hun vakkennis op peil te houden.

Zelfevaluatie RvC

Op 29 september 2022 heeft de Raad, onder begeleiding van een extern deskundige, een zelfevaluatie gehouden. Voor de zelfevaluatie is input opgevraagd bij de tijdelijk directeur-bestuurder en de controller. De zelfevaluatie vond plaats in twee delen; bij het eerste deel waren de tijdelijk directeur-bestuurder en de controller aanwezig, deel 2 was met alleen de RvC-leden. Naast een evaluatie over het afgelopen jaar is ook gekeken naar verbeterpunten en wensen voor de toekomst. Over het algemeen zijn de RvC-leden erg tevreden over de sfeer en openheid in de RvC-vergaderingen. Kritische gesprekken worden niet vermeden; de RvC-leden bevragen elkaar goed en luisteren kritisch naar elkaar. Mogelijke thema's waar de Raad in 2023 nader aandacht aan wil geven, zijn o.a. vastgoedsturing, ketensamenwerking + innovatie, ontwikkelingen woningmarkt en regiodeal nationale prestatieafspraken. Een wens van zowel RvC als bestuurder is om op een meer gestructureerde wijze invulling te gaan geven aan thematisch vergaderen.

Permanente educatie

De RvC hecht waarde aan het blijven ontwikkelen van kennis en vaardigheden. In het kader van informatievoorziening en deskundigheidsbevordering is door alle leden deelgenomen aan diverse bijeenkomsten en opleidingsactiviteiten. Focus lag op seminars van het Kennisnetwerk Woningcorporaties, Seminars op Maat en de VTW. Jaarlijks stelt de RvC een opleidingsvisie vast waarin uitgangspunten, aandachtspunten en afspraken zijn vastgelegd voor het volgen van opleidingen in het daaropvolgende jaar. Door dit onderwerp jaarlijks te agenderen in de RvC-vergadering blijft er aandacht voor ontwikkeling en educatie van de RvC en zijn leden.

De RvC heeft ook in 2022 een Opleidingsvisie vastgesteld. Uitgangspunt is het leidend beginsel dat iedere commissaris de vrijheid heeft eigen keuzes te maken in het sterk gegroeide aanbod van opleidingsprogramma's en permanente educatie op basis van persoonlijke behoeftes en voorkeuren. Het VTW Ontwikkelkompas is daarbij een nuttige handreiking ter oriëntatie.

De RvC toetst bij de vaststelling van de Opleidingsvisie van de RvC en het ontwikkelingsplan van de bestuurder of er voldoende aandacht aan gewenst gedrag wordt gegeven. In de afgelopen jaren is gebleken dat de individuele commissarissen en de bestuurder goed in staat zijn om te voldoen aan de gestelde verwachtingen. Het maken van afspraken over een minimaal op dit punt te behalen PE-punten is daarom op dit moment niet aan de orde. Met de nieuwe bestuurder worden begin 2023 afspraken gemaakt over zijn ontwikkelings-/opleidingsplan voor 2023.

Interne toezichthouders van corporaties die lid zijn van de VTW dienen per jaar vijf PE-punten te behalen. Alle RvC-leden hebben voldaan aan deze verplichting. De toezichthouders van Thús Wonen hebben door het bijwonen van diverse (online) seminars, workshops en voorlichtingsbijeenkomsten het volgende aantal PE-punten in 2022 behaald:

Commissaris	PE-norm 2022	Aantal PE-punten behaald 2022	Aantal PE-punten behaald in 2021
Marjolein Sulter	5	10	50
Gerrit Fokkema	5	15	18
Jannie van der Wal	5	5	10
Peter Lalkens	5	11	11
Sjoerd Radersma	5	3	13

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 RvC 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. 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 toe te passen.

Naam	Functie	Reguliere honorering (per jaar)	Onkostenvergoeding (incl. reiskosten)	Honorering 2022
Marjolein Sulter	Voorzitter	21.720	244	21.964
Gerrit Fokkema	Vicevoorzitter	14.480	209	14.689
Jannie van der Wal	Lid	14.480	163	14.643
Peter Lalkens	Lid	14.480	236	14.716
Sjoerd Radersma	Lid	14.480	10	14.490

Naast de reguliere honorering vergoedt Thús Wonen aan de commissarissen de kosten die deze maakt uit hoofde van zijn functie. Ook hierin conformeert de Raad zich aan de beroepsregel van de VTW. Er zijn in 2022 geen kosten vergoed die het fiscaal onbelaste bedrag te boven gaan.

Met de leden van de Raad van Commissarissen zijn geen arbeidsovereenkomsten afgesloten. Wel ontvangen zij voor hun werkzaamheden een honorering per jaar (bovengevoemde 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 2022 had de Raad van Commissarissen een budget tot zijn beschikking van € 27.000, bestaande uit:

Onderwerp	Budget	Uitgaven
Reis- en verblijfkosten	3.000	852
Opleidingen/cursussen	4.000	6.742
Bedrijfsexcursie	5.000	1.790
Advieskosten	5.000	1.225
Vergaderkosten	1.000	1.004
Verzekering bestuurdersaansprakelijkheid	5.000	2.529
Overige kosten	4.000	5.999
Totaal	27.000	20.141

Werkwijze en activiteiten RvC

Reglementen

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad zijn in artikel 19 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 nog reglementen voor de remuneratiecommissie en de audit-commissie vastgesteld.

Reguliere RvC-vergaderingen

De Raad heeft in 2022 zes reguliere vergaderingen gehouden. Deze vergaderingen vonden plaats in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de controller. In de regel zijn alle RvC-leden bij de vergaderingen aanwezig. Slechts een enkele keer was een lid vanwege bijzondere omstandigheden met kennisgeving afwezig.

Voorafgaand aan elke reguliere vergadering heeft de RvC een vooroverleg buiten aanwezigheid van bestuurder en controller. De leden kunnen zo ervaringen en standpunten uitwisselen en vaststellen wat de belangrijkste gesprekspunten zijn in de vergadering. Het vooroverleg maakt dat er efficiënter vergaderd wordt. Het vooroverleg is nadrukkelijk niet bedoeld om vooruit te lopen op de besluitvorming in de RvC-vergadering.

Genomen besluiten

De Raad heeft onder meer de volgende onderwerpen besproken, dan wel goedgekeurd of vastgesteld:

- Profielschets definitief directeur-bestuurder
- Sloop 3 garages Bonifaciusplein in Dokkum
- Huuraanpassing 2022
- Herbenoeming mevrouw J. van der Wal per 1 juni 2022 voor een zittingsperiode van vier jaar
- Auditplan 2022
- Verkoop Pakhuis Molenbuurt 10-18 te Dokkum
- Besluit aanleg PV-panelen 2022
- Aanvullende energetische verbeteringen 2022
- Bestuurs- en volkshuisvestelijk jaarverslag 2021 en Jaarrekening 2021
- Benoeming Rienk van der Meulen als nieuwe directeur-bestuurder per 1 oktober 2022
- Profiel nieuw RvC-lid per 1 januari 2023
- Het bod van Thús Wonen voor de prestatieafspraken 2023
- Herbenoeming de heer P. Lalkens per 1 oktober 2022 voor een zittingsperiode van vier jaar
- Buitenonderhoud inclusief energetische verbeteringen aan 13 woningen, locatie It Fûgellân in Dokkum'
- Nieuwbouw 7 woningen Mr. Bruningstraat te Dokkum
- Ingrijpende verbouwing van 14 woningen, planmatig en groot onderhoud van 1 woning, locatie De Westereen
- Nieuwbouw deelgebied 2 Holwerd
- Sloop/nieuwbouw deelgebied 2 Anjum, fase 1
- Wijziging label sloop naar verkoop Parkloane 23, 25 en 27, De Westereen
- Gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden
- Actualisatie Management Control Framework
- (Meerjaren)begroting 2023 en Prestatiebegroting 2023
- Herijking complexbeleidsplan 2022
- Treasuryjaarplan 2023
- Investeringsstatuut en investeringskader 2023
- Benoeming mevrouw M. van Sleen per 1 januari 2023 voor een zittingsperiode van vier jaar
- Masterplan It Fûgellân
- Buitenonderhoud incl. energetische verbeteringen aan 11 woningen, It Fûgellân in Dokkum
- Huurprijsbeleid 2022
- Vergoeding RvC-leden en bezoldiging directeur-bestuurder 2023

Overleg Raad van Commissarissen en huurdersvertegenwoordiging

De RvC heeft in 2022 één overleg met de huurdersorganisatie gehad en wel op 27 oktober 2022. De overleggen met De Bewonersraad verlopen in een gemoedelijke sfeer, waarbij ruimte is om verschillende onderwerpen te bespreken. In het overleg van 27 oktober 2022 is gesproken over onder andere de jaarstukken 2021, de armoede in relatie tot de betaalbaarheid van de huur, de visie van de RvC op de verduurzamingsversnelling van EFG-labels en de nationale Bouw- en Woonagenda.

Omdat De Bewonersraad betrokken is geweest bij de werving en selectie van de nieuwe bestuurder, is geregeld contact met de huurdersorganisatie geweest.

Contacten met de OR

Het contact met de ondernemingsraad is open en constructief. Vanuit de Raad werden de contacten met de ondernemingsraad vervuld door Marjolein Sulter-Zeinstra en Gerrit Fokkema.

De RvC heeft in 2022 eenmaal een formeel overleg met de OR gehad, waarvan een verslag wordt gemaakt. Bovendien heeft een afvaardiging van de RvC tweemaal per jaar een informeel gesprek met de OR. Dit is een gesprek met de voeten op tafel: een open gesprek in een ongedwongen, informele sfeer, zonder agenda en buiten de aanwezigheid van de bestuurder. Op verzoek van de OR is het in 2022 gebleven bij één informeel gesprek.

Het jaarverslag 2021 van de ondernemingsraad is in de RvC-vergadering besproken. De ondernemingsraad is betrokken geweest bij de selectie van de nieuwe directeur-bestuurder. Ook bij de werving en selectie van de nieuwe commissaris per 1 januari 2023 heeft de ondernemingsraad een rol vervuld.

Overleg Raad van Commissarissen en de accountant

De Raad van Commissarissen heeft op 23 juni 2022 met de accountant in aanwezigheid van bestuurder en controller, gesproken over het volkshuisvestelijk jaarverslag 2021 en de jaarrekening 2021. Buiten aanwezigheid van bestuurder, controller en notuliste heeft de Raad met Deloitte gesproken over algemene ontwikkelingen en bepaalde aandachtspunten. Er is gesproken over o.a. de belangrijkste risico's waar de corporaties rekening mee moet houden, dit als onderdeel van de soft controls.

De managementletter 2021 is besproken in de auditcommissie van 3 maart 2022.

Overleg met overige belanghebbenden

De RvC vindt het belangrijk dat Thús Wonen in verbinding blijft met de belanghebbenden. We voeren op regelmatige basis gesprekken met de (wethouders van de) gemeenten Dantumadiel en Noardeast-Fryslân, en met 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.

De Raad en zijn individuele leden staan zelf in contact met de omgeving van Thús Wonen.

Werkbezoeken

Jaarlijks organiseert Thús Wonen een werkbezoek waarvoor de RvC, het MT, de colleges van B&W van de gemeenten Noardeast-Fryslân en Dantumadiel en de huurdersorganisatie De Bewonersraad zijn uitgenodigd. Vanwege de coronamaatregelen kon de werkexcursie in 2020 en 2021 niet doorgaan. Vanwege corona èn met het oog op de komst van de nieuwe bestuurder in 2022 is besloten om in 2023 een nieuwe datum voor de werkexcursie in te plannen. De gemeenten zijn belangrijke belanghebbenden voor Thús Wonen en de RvC. Een delegatie van de RvC heeft daarom eind december een gesprek gevoerd met de wethouders Wonen en Sociaal Domein van de gemeente Noardeast-Fryslân over o.a. de samenwerking tussen gemeente en Thús Wonen. Het gesprek met de gemeente Dantumadiel volgt in het voorjaar 2023.

Functioneren externe accountant

Het functioneren van de accountant wordt ten minste eenmaal in de vier jaar grondig beoordeeld door het bestuur en de auditcommissie, waarna deze beoordeling in de RvC wordt besproken.

De auditcommissie heeft op 29 september 2022 een evaluatiegesprek met Deloitte gevoerd over andere het procesverloop van de jaarstukken 2021. De RvC heeft samen met de organisatie er alles aan gedaan om de jaarstukken tijdig gereed te krijgen. De vaststelling van de jaarstukken 2021 liep, buiten schuld van Thús Wonen om, helaas vertraging op. Uiteindelijk is het toch gelukt om de jaarstukken 2021 vóór 1 juli 2022, met een goedkeurende accountantsverklaring, vast te stellen. Met het oog op het verhelderend gesprek dat met Deloitte is gevoerd, gaat de RvC ervan uit dat ten aanzien van de jaarstukken 2022 zich niet opnieuw problemen zullen voordoen.

Functioneren van de controller & compliance officer

Met ingang van 1 januari 2017 beschikt Thús Wonen over een controller & compliance officer. De controller heeft met het oog op de Woningwet een onafhankelijke positie en kan rechtstreeks rapporteren aan de auditcommissie en de RvC.

De controller is aanwezig bij de vergaderingen van de RvC en de auditcommissie. Zijn functioneren is vastgelegd in een functieprofiel en de positie is geborgd in een, door de Raad goedgekeurd, bestuursbesluit over het Integriteitsprotocol. Deze functionaris heeft daardoor de mogelijkheid van rechtstreekse toegang tot de RvC. In de vergadering van de Raad functioneert hij als adviseur. Per 1 juni 2021 is Jetse van der Meer aangesteld als controller.

Vooruitblik

In 2023 ligt de focus op de betaalbaarheid van de woonlasten, het realiseren van nieuwbouw en renovaties, het verduurzamen van woningen en de leefbaarheid van de woonomgeving. De nationale prestatieafspraken en de daaruit voortvloeiende regio-deals zullen de komende jaren de nodige aandacht vragen.

Door de coronacrisis was Thús Wonen de afgelopen drie jaren genooddaakt om de bedrijfsprocessen aan te passen. Een deel van de (nieuwbouw)projecten heeft hierdoor vertraging opgelopen. Een effect van de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne is dat er een schaarste aan bepaalde materialen is ontstaan. Daarnaast hebben steeds meer aannemers moeite om goed personeel aan te trekken. Thús Wonen probeert in 2023 een inhaalslag te maken met het oppakken van de verschillende (nieuwbouw)projecten.

Een belangrijk onderwerp blijft de verduurzaming van woningen, zowel bij nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad. Deze opgave vergt een grote financiële investering van Thús Wonen. In 2022 werden veel huurders geconfronteerd met hoge energieprijzen. Door het plaatsen van zonnepanelen en het gratis aanbrenge van energiebesparende maatregelen in de woningen hoopt Thús Wonen de energielasten voor huurders enigszins te kunnen verlichten. Het plaatsen van zonnepanelen gaat in de komende jaren door. Ook in 2023 komen de medewerkers van de twee Ljochtbussen op verzoek bij de huurders van Thús Wonen langs.

Per 1 oktober 2022 is de nieuwe directeur-bestuurder, Rienk van der Meulen, met veel enthousiasme bij Thús Wonen begonnen. De RvC is blij, dat samen met een afvaardiging van de ondernemingsraad, het managementteam en De Bewonersraad het gelukt is om een nieuwe bestuurder aan te trekken die goed bij de organisatie past. Thús Wonen is een gezonde en betrokken organisatie, die onder leiding van Rienk van der Meulen de verbinding op allerlei vlak blijft zoeken.

Goedkeuring van de jaarstukken en decharge

In dit verslag treft u het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2022 aan. Het verslag is opgesteld door het bestuur. De jaarrekening is door Deloitte onderzocht en van een goedkeurende verklaring voorzien. Daarnaast heeft Deloitte het volkshuisvestingsverslag beoordeeld.

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 22 juni 2023 heeft de Raad de jaarstukken vastgesteld. Er is decharge verleend aan de RvC-leden voor het uitgeoefende toezicht, alsook decharge aan de directeur-bestuurders voor het gevoerde beleid.

Ten slotte

Het jaar 2022 was een druk en enerverend jaar, zeker met het oog op de verschillende personele wisselingen binnen Thús Wonen, waaronder een bestuurswisseling. De RvC spreekt zijn grote waardering uit voor de tijdelijk en nieuwe bestuurder alsook de medewerkers voor hun inzet, toewijding en de behaalde resultaten in 2022. De Raad voelt een grote betrokkenheid van de medewerkers om de huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn, waarbij de kernwaarden van Thús Wonen 'Eenvoudig, verbonden en oplossingsgericht' voorop staan. De RvC is hier erg blij mee. Dit geldt zeker voor de hoge waardering die de medewerkers van de huurders hebben gekregen; de huurderstevredenheid is in de Aedes-benchmark met een A-score gewaardeerd. Complimenten hiervoor!

Thús Wonen blijft zich in de toekomst voor de huurders en doelgroepen inzetten en gaat door met het verbeteren en verduurzamen van de woningen om zo bij te dragen aan leefbare buurten en wijken waar het goed én fijn wonen is.

Dokkum, 22 juni 2023

Raad van Commissarissen

Volkshuisvestelijk verslag 2022

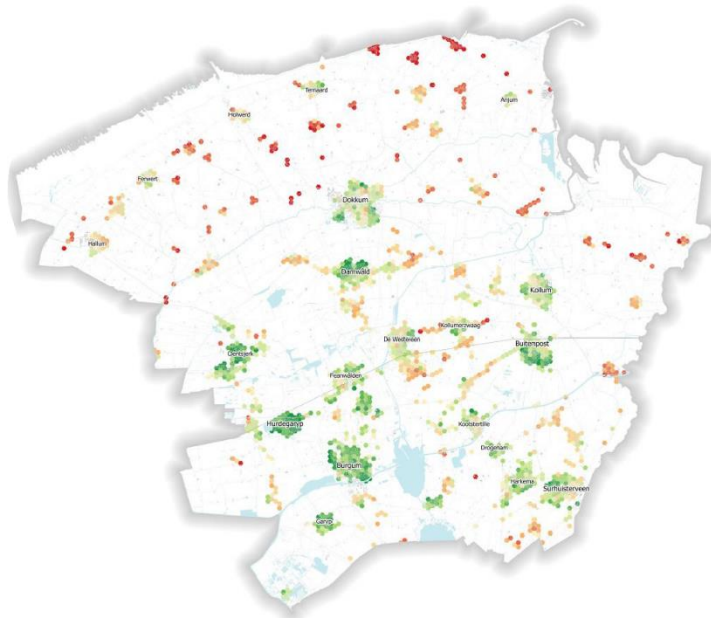
6. Verhuur van de woningen

Toewijzingen

Onze belangrijkste doelstelling is het voorzien in woningen in de sociale huursector. In 2022 heeft Thús Wonen 447 woningen toegewezen aan nieuwe huurders.

Per 31 december 2022 staan er 6.300 mensen bij Thús Wonen ingeschreven als woningzoekende.

De vraagdruk die Thús Wonen bij het verhuren van woningen waarneemt, varieert sterk. In Dokkum is de vraagdruk het grootst, maar ook in de grote en overige kernen onder Dokkum ervaren we een behoorlijke vraagdruk. In de regio boven Dokkum is de vraagdruk beperkt.



LEGENDA

Rapportcijfer marktpositie (incl. demografische correctie)

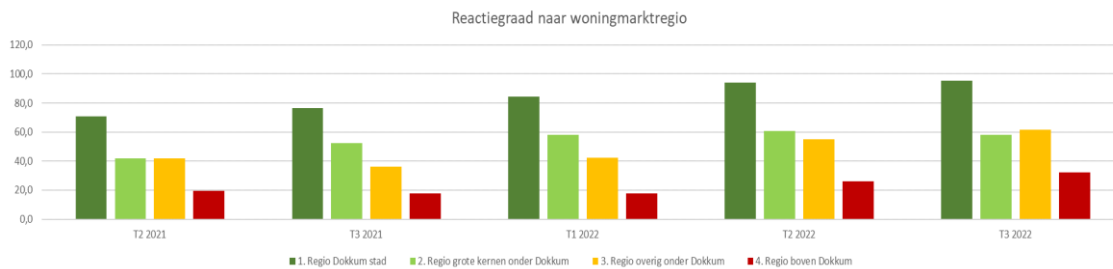
- lager dan 4,1
- 4,1 tot 4,7
- 4,7 tot 5,2
- 5,2 tot 5,6
- 5,6 tot 5,9
- 5,9 tot 6,3
- 6,3 tot 6,7
- 6,7 tot 7,2
- hoger dan 7,2

Toelichting op de kaart:

De marktpositie is berekend a.d.h.v. woningkenmerken (woonoppervlakte, bouwjaar, energetische kwaliteit), omgevingskenmerken (woonmilieu, afstand tot voorzieningen, bereikbaarheid, inkomenspositie) en marktsignalen (vierkantmeterwaarde, gewildheid van huur- en koopmarkt). Daarnaast is er gecorrigeerd voor verwachte mutatie door sterfte o.b.v. het aandeel 75-plus-huishoudens. De kaart geeft per grid van 250 bij 250 meter het gemiddelde rapportcijfer weer.

Bron: Marktpositiescan Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân, KAW 2020

In 2022 hebben we in onze gehele regio een verdere toename van de woningvraag kunnen waarnemen ten opzichte van 2021. De bovengenoemde regionale verschillen blijven ook bij de toegenomen vraagdruk duidelijk herkenbaar.



Thús Wonen heeft als doelgroep nadrukkelijk de huishoudens met een verzamelinkomen tot € 40.765,- (eenpersoonshuishouding) en € 45.014,- (meerpersoonshuishouden). De wettelijke regels, waaraan de corporatie bij het toewijzen van sociale huurwoningen is gehouden, ondersteunen ons in dit doel. Volgens de wet moet minimaal 92,5% van de woningtoewijzingen ten gunste komen van de genoemde huishoudens. Thús Wonen heeft 438 woningen (98,4%) toegewezen aan die doelgroep.

Er mag 7,5% aan inkomens boven de € 40.765 (eenpersoonshuishoudens) en € 45.014,- (meerpersoonshuishoudens) (vrij toewijsbaar) worden toegewezen. Thús Wonen heeft 7 woningen (1,6%) hieraan toegewezen, waarvan 1 woning (0,2%) aan een eenpersoonshuishouden en 6 woningen (1,3%) aan de meerpersoonshuishoudens. Er zijn geen woningen toegewezen die boven de liberalisatiegrens vallen.

Er zijn 2 woningen toegewezen die buiten de EU-norm vallen.

Vanaf 2016 is Thús Wonen gehouden aan 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. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens, met de laagste inkomens, in te dure huizen gaan wonen en dat de huurders daardoor in een woning komen die voor hen moeilijk te betalen is. Thús Wonen voldoet aan de norm om tenminste 95% van haar woningen passend toe te wijzen. In 2022 hebben wij 99,4% (328) van onze woningen passend toegewezen. 2 woningen waren niet passend (0,6%).

Cijfers voor-/achterstand plaatsing statushouders

Er zijn 22 woningen verhuurd aan statushouders; 12 woningen zijn gelegen in de gemeente Noardeast-Fryslân, 10 woningen in de gemeente Dantumadiel.

In 2022 was de taakstelling in totaal voor de gemeente Noardeast-Fryslân 140 en voor de gemeente Dantumadiel 47 (inclusief de achterstand van 2021 en inclusief de extra opgelegde taakstelling). In het tweede deel van 2022 er is nog een extra taakstelling bijgekomen. Voor de gemeente Noardeast-Fryslân zijn er 17 bij gekomen en voor de gemeente Dantumadiel zijn er 7 bijgekomen.

Er zijn het eerste jaar veel ontkoppelingen (26) geweest. De redenen hiervoor zijn onder andere: ergens anders werk, zelf een woning gevonden, gezin elders een woning gekregen.

In 2022 hebben we een behoorlijke taakstelling gehad die deels gehaald is. Voor de gemeente Noardeast-Fryslân is er een achterstand van 12 overgebleven. De taakstelling voor Dantumadiel is wel gehaald. Ook zijn hierbij de achterstanden van 2021 en de extra taakstelling meegenomen en gehaald. De gemeente is tevreden met onze inzet over 2022.

Huren

Thús Wonen spant zich in om te voorkomen dat huurders betalingsachterstanden krijgen. Wij benaderen huurders actief en vroegtijdig om hen te wijzen op de ontstane achterstand en maken afspraken over huurbetaling. De huurachterstand voor zittende huurders bedraagt 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: in een vroeg stadium contact leggen met de huurder om zo te voorkomen dat mensen grote schulden opbouwen waar ze vervolgens niet meer van afkomen.

De VoorzieningenWijzer

Thús Wonen vindt betaalbaarheid belangrijk. Daarom is er in 2019 gestart met de pilot 'De VoorzieningenWijzer'. Wij doen dit samen met Wonen Noordwest Friesland, De Bewonersraad en de gemeenten Noardeast-Fryslân en Dantumadiel. In 2020 hebben we met de gezamenlijke partners op basis van de positieve evaluatie afgesproken deze pilot in duurzame vorm verder op te pakken, dit is in 2021 bekrachtigd. In 2022 ging Nederland weer verder open na de corona-epidemie en is De VoorzieningenWijzer verder uitgerold. Bij huisbezoeken voor groot onderhoud (keukentafelgesprekken) en telefonisch contact brengen we De VoorzieningenWijzer bij de huurders onder de aandacht. En verzorgen we, als de huurder dat wil, de aanmelding bij De VoorzieningenWijzer.

Energiecoaching

In 2022 zijn we gestart met energiecoaching als onderdeel van het huisbezoek voor groot onderhoud. Wat opviel is dat veel mensen de kachel uit hebben of de thermostaat laag hebben staan. Er wordt gebruikgemaakt van alternatieve verwarming; bloempotkacheltjes, petroleumkachels of -stellen. Wat betreft energiecoaching is het nog even zoeken naar de meest optimale vorm. We hebben het nu gecombineerd met het informeren van bewoners over groot onderhoud. We hebben met name tips gedeeld, het gemiddeld (complex)verbruik gedeeld en over De VoorzieningenWijzer en de 'better led as net box' geïnformeerd. Niet alle huishoudens staan open voor tips. Bij kwetsbare bewoners is er bijvoorbeeld geen ruimte om naast alle informatie over het groot onderhoud, ook tips te geven over energieverbruik. Eind 2022 hebben we de werkvorm geëvalueerd. Het is per huishouden verschillend wat de beste aanpak is. In 2023 gaan we er zeker mee door.

Ontruiming huurincasso/woonconsulenten sociaal

In 2022 zijn er in totaal 3 ontruimingën geweest: 2 ontruimingën in verband met huurschuld, 1 op basis van overlast/druggerelateerde overlast. Naast minder ontruimingën vanwege huurschuld is er ook een daling in het aantal overdrachten naar de deurwaarder.

	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal ontruiming	10	5	4	4	3
Leegstaande woningen per 31 december	150	130	94	133	97
Totale leegstandskosten	€ 539.000	€ 558.000	€ 616.000	€ 556.000	€ 465.000

Huurderving

De huurderving van ons woningbezit bedraagt over het jaar 2022 € 464.983,46 = 1,16% van de jaarhuur. In het jaar 2022 was 1,88% aan huurderving begroot. Hier zijn we dus ruim onder gebleven.

Afdeling	Bedrag derving	Derving daeb	Derving niet-daeb	Percentage van jaarhuur
Wonen	38.000	38.000	0	0,09%
Vastgoed	239.000	236.000	3.000	0,60%
Service & Onderhoud	188.000	188.000	0	0,47%
Som	465.000	462.000	3.000	1,16%

De huurderving is als volgt verdeeld:

Wonen	Bijzondere doelgroepen	16.000
	Verhuurleegstand	14.000
	Wmo-leegstand	8.000
Totaal		38.000
Vastgoed	Planmatig onderhoud, modelwoning	58.000
	Sloop of herstructurering	83.000
	Verkoop leegstand	36.000
	Visieontwikkeling	47.000
	Wisselwoning	15.000
Totaal		239.000
Service & Onderhoud	Asbestleegstand	1.000
	Mutatieonderhoud	187.000
Totaal		188.000

Afboeken

In 2022 is er voor € 33.611 aan oninbare huur afgeboekt. In de jaren 2013 tot en met 2015 heeft Thús Wonen gemiddeld € 90.000,- afgeboekt als oninbare huur. In 2016 daalde dit bedrag naar ongeveer € 70.000,- en in 2017 en 2018 naar bijna € 40.000,-. In 2019 en 2020 steeg het weer naar ruim € 50.000,-. In 2021 en 2022 zien we weer een daling van het af te boeken bedrag.

Huurniveau

Het gemiddelde huurniveau van onze zelfstandige daeb-woningen lag eind 2022 op € 506,-. Op basis van de data uit de Aedes-benchmark en lokale monitor blijkt, dat Thús Wonen een laag huurniveau hanteert in relatie tot de aangeboden woningkwaliteit. Landelijk ligt het gemiddelde streefhuurpercentage op 71%, terwijl Thús Wonen een gemiddeld streefhuurpercentage hanteert van 64%.

Huuraanpassing 2022

In 2022 is de maximale huursomstijging vastgesteld op 2,3%. Op 16 februari 2022 heeft minister De Jonge de Tweede Kamer laten weten, dat hij ook de maximale individuele huurverhoging voor 2022 in de sociale huursector vaststelt op 2,3%. Dit besluit hield in dat er bijna geen mogelijkheden voor differentiatie waren. Om toch zoveel mogelijk recht te doen aan ons huurprijsbeleid hebben we besloten tot de volgende huurprijsaanpassing:

- 0,0% voor de contracturen vanaf 5% boven streefhuur;
- 2,3% voor alle andere contracturen.

Dit voorstel heeft geleid tot een huursomstijging van 2,1% over 2022.

Verhuurmutatieproces

Ook in 2022 hadden we nog te maken met Covid-19-pandemie. Net zoals het voorgaande jaar werd na elk persmoment van de minister opnieuw naar het proces gekeken en is deze steeds aangepast volgens de richtlijnen van het RIVM. Er is door Verhuur telefonisch een welkomstgesprek gehouden om de kandidaat huurders informatie te verstrekken. Toen de maatregelen waren versoepeld, werd er weer gestart met de welkomstgesprekken met de kandidaat-huurder op kantoor.

7. Wonen en zorg

Samenwerking met het gebiedsteam van de gemeenten

In het najaar van 2022 heeft er een netwerklunch plaatsgevonden bij Thús Wonen voor de ketenpartners van de gemeente en politie. Een zeer geslaagde bijeenkomst. Hieruit zijn per rayon netwerkoeverleggen gestart om in gesprek te blijven over de samenwerking. Rekening houdend met privacy worden casussen met betrokken instanties besproken. We ervaren een steeds betere samenwerking met de gebiedsteams, maar opbouw van de samenwerking blijft een doorlopend proces.

Ook is er weer overleg geweest over de overeenkomst Woningaanpassingen. Naast het aanpassen van deze overeenkomst is daaruit voortvloeiend ook gesproken over op welke wijze we samenwerken in geval van Wmo-urgenties. Het halfjaarlijks overleg met de medewerkers van Thús Wonen (woonconsulenten sociaal en huurincasso) en de medewerkers van het gebiedsteam en Schulddienstverlening is vanwege omstandigheden/ziekte niet doorgedaan. Doel is wel om dit weer op te pakken om ook in deze setting de samenwerking te optimaliseren. Knelpunten worden besproken en er worden gezamenlijk oplossingen bedacht.

Thús Wonen doet er alles aan om een goede professionele sparringpartner te zijn vanuit haar eigen expertise. Thús Wonen stelt zich proactief op, zowel in het vroegtijdig signaleren van problemen, als in het op tijd inschakelen 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. Zonder professionele begeleiding is deze doelgroep niet of slecht in staat 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 deze kwetsbare kandidaten zo veel mogelijk een passend aanbod te doen in een buurt met voldoende draagkracht. Er wordt niet gewerkt met urgentie, met uitzondering wanneer we gevraagd worden te bemiddelen vanuit 'Weer Thuis'. Dit is in 2022 niet het geval geweest.

Wanneer kandidaten aan de beurt zijn voor een woning, worden de voorwaarden in de voorlopige aanbieding verwerkt en tevens vastgelegd in een (driepartijen)huurovereenkomst. Deze constructie geldt zolang de partijen dit nodig achten. Als de doelstelling is gehaald, kan - op verzoek van de betreffende instantie - de (driepartijen) tijdelijke huurovereenkomst worden omgezet in een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

In 2022 is 30 keer een woningzoekende via een speciale huurovereenkomst bemiddeld naar een woning. Dit zijn tijdelijke huurovereenkomsten voor de bijzondere doelgroep met aanvullende voorwaarden (indien nodig). Een aantal complexen of individuele woningen van Thús Wonen wordt bewoond door cliënten van stichting JP van den Bent, GGZ, Talant, MeiDy en Zorggroep Alliade, bijvoorbeeld in de vorm van begeleid zelfstandig wonen.

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. Mede daarom hebben we in 2022 een wijkbeheerder aangenomen.

Er zijn landelijk zorgen en signalen 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, zoals schulden, dakloosheid, werkeloosheid, verlies van dierbaren, gebrek aan participatie, onverzekerd zijn, illegaliteit, etc. Mensen met deze problemen kunnen hierdoor eenmalig of structureel 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 Woonkansbeleid.

Om aan de voorkant al een risico-inschatting te maken en toekomstige huurders goed te kunnen adviseren voeren we kennismakingsgesprekken op het moment dat er een indicatie is op problematiek. In 2022 zijn er door de woonconsulenten sociaal 127 gesprekken gevoerd al dan niet in aanwezigheid van hulpverlenende instanties zoals Wender, Limor, GGZ, LdH of JP van den Bentstichting.

Leefbaarheid

Vanuit onze visie op leefbaarheid streven we ernaar, dat onze huurders tevreden zijn met hun leefomgeving. Thús Wonen draagt hierin onder andere bij door ingrepen in de fysieke kwaliteit van de woonomgeving (schoon, heel en veilig, diversiteit en inrichting omgeving). Ook zetten we ons in op overlast, veiligheid en signalering en stimuleren we bewonersparticipatie en bewonersinitiatieven door de verbinding te zoeken.

Er is het afgelopen jaar flink geïnvesteerd in leefbaarheid (€ 171.000). Een groot aantal zaken is geïnitieerd vanuit het Woonbelevingsonderzoek. In het kader van schoon, heel en veilig zijn er onder andere maatregelen getroffen in De Westereen en Ingwierrum om overlastsituaties op te lossen. Daarnaast is er vanuit sociaal beheer het nodige bij wooncomplexen aangepakt, bijvoorbeeld het tegengaan van lichtvervuiling voor omwonenden bij complexen in Kollum.

Wat betreft de aanpak van de directe woonomgeving hebben we de binnentuin van Op de Fetze in Dokkum opgeknapt. Ook is het binnengebied van een complex in Kollum, de tuin rond Huize Patrimonium in Feanwâlden en een pleintje achter woningen in Damwâld aangepakt en verbeterd. In Broeksterwâld hebben we een bijdrage geleverd aan de herinrichting van de Ds. Feitsmawei in Broeksterwâld na de nieuwbouw van 16 levensloopbestendige woningen. Dit is in 2022 door de gemeente uitgevoerd. Samen met de gemeente is ook het veldje bij de Ljurk in Dokkum aangepakt op verzoek van omwonenden.

In het kader van het bieden van een vangnet dragen we bij aan de kosten voor De VoorzieningenWijzer. Ter afsluiting van de wijkvernieuwing in de Hoedemakerspolder in Dokkum heeft Thús Wonen samen met de gemeente en een feestcommissie uit de wijk een afsluitend Hoedemakersfeest georganiseerd. Dit was ondanks de storm een groot succes. Vol enthousiasme wordt er in de wijk nu gewerkt aan de oprichting van een buurt/wijkvereniging. Dit is een prachtig voorbeeld van verbinding en bewonersinitiatief.

In september is er een Thús-om-hús-actie gedaan in Broeksterwâld. Samen met Dorpsbelang hebben we drie straten langsgelopen. Daarnaast hebben we de adressen bezocht die door Dorpsbelang waren aangeleverd. Er is contact gezocht met de bewoners en in gezamenlijkheid zijn de tuinen opgeknapt.

In Nes is er ook een Thús-om-hús-actie gedaan, samen met Dorpsbelang, De Bewonersraad, wijk- en dorpencoördinator en woonconsulent sociaal werden de erven geschouwd. Bij nacontrole hadden alle bewoners die in actie moesten hun klus gedaan. Op 1 adres werd hulp vanuit Thús Wonen aangeboden met het afvoeren van rommel.

De woningen van het nieuwbouwproject Bonifaciushof zijn in het najaar opgeleverd en er is een start gemaakt met de inrichting van de gezamenlijke binnentuin. Samen met de bewonersvereniging worden afspraken gemaakt over het onderhoud en wordt er een feestelijke opening gepland voor in het voorjaar 2023.

Gezien de krimp in onze regio is er in het kader van prestatieafspraken in 2018 een werkgroep 'Krimp en kwetsbare kernen' opgestart. Voorlopige werktitel van de methode is: Methodiekontwikkeling Groei, Krimp en Kwaliteit (GKK). In 2022 is onder begeleiding van Partoer een vervolg gegeven aan de ontwikkeling van de GKK-methode in samenwerking met de Provincie Fryslân, de gemeente Noardeast-Fryslân en woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland. Binnen ons werkgebied is Ingwierrum als pilotdorp gekozen voor de methodiekontwikkeling. In november is aan de hand van een inspiratiekaart het dorp bijgepraat. Na deze bijeenkomst werd gevraagd aan de dorpsbewoners welke ideeën zij kansrijk achten en voor welk idee zij zich willen inzetten middels deelname aan een werkgroep. Er werden 5 werkgroepen gevormd die begin 2023 voor het eerst bij elkaar kwamen.

Daarmee gaan we over naar de plan- en uitvoeringsfase en is het proces van de methodiekontwikkeling onder begeleiding van Provincie/Partoer afgerond. De gemeente begeleidt de volgende fase tot aan het indienen van plan van aanpak voor het transitiefonds.

Thús Wonen overlegt regelmatig met dorpsbelangen en/of wijkraden in verband met sloop- en nieuwbouwprojecten of over ontwikkelingen op het gebied van wonen. In 2022 is er overleg geweest met:

- Dorpsbelang Wierum, Dorpsbelang Mitselwier, Dorpsbelang Ingwierrum, Dorpsbelang Eanjum, Dorpsbelang Holwert en Dorpsbelang Easternijtsjerk over sloop- en nieuwbouwprojecten in het dorp;
- Wijkraad It Fûgellân over het opknappen van de woningen en ingrijpende verbouwing;
- Dorpsbelang Feanwâlden en dorpsbelang De Westereen over ontwikkelingen in het dorp op het gebied van wonen;
- De 10 leegstaande appartementen aan de Nije Nijhof in Holwert zijn per november verhuurd aan de gemeente. Zij gaan daar tijdelijk Oekraïners in huisvesten. We hebben de woningen en het pand weer helemaal up-to-date gemaakt, de kosten hiervoor worden gedragen door de gemeente. We hebben in goede samenwerking buurt en dorp geïnformeerd.

Sociaal Beheer

Sociaal beheer is gericht op het optimaliseren van de leefbaarheid in de wijken. Signaleren van problemen in een vroeg stadium, huurders activeren en problemen voorkomen. 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 2022 gedaan. Huurders zijn primair zelf verantwoordelijk voor de manier waarop zij met elkaar omgaan. Ook in overlasterisituaties zijn bewoners zelf aan zet. Toch lukt dit niet altijd. Daarom voorzien wij de huurders van advies en denken we actief mee met het oplossen van het probleem. Dit kan door het inzetten van buurtbemiddeling, of betrekken van maatschappelijke partijen. Om in de toekomst meer preventief te werk te gaan en meer aandacht aan bewoners in de wijk te kunnen besteden hebben wij in 2022 een wijkbeheerder aangenomen. Deze is gestart met zijn werkzaamheden in januari 2023.

Signaleren achter de voordeur

Vanuit het project 'Oren en Ogen in de wijk' zijn er in 2022 91 meldingen geweest, die de vakmannen hebben doorgegeven aan de woonconsulenten sociaal. Zij hebben op iedere melding gepast actie ondernomen en dit aan de vakmannen teruggekoppeld. Een plezierige samenwerking die mogelijke problemen van de huurder en soms ook van omwonenden voorkomt of oplost.

8. Kwaliteit van de woningen

Om bij te dragen aan een goed woon- en leefklimaat in Noordoost-Fryslân 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 al een aantal jaar het verbeteren van de woningen. Dit hebben we in 2022 gedaan door te investeren in onderhoud van onze woningen. Tegelijkertijd zetten we stevig in op het verbeteren van de energieprestatie van deze woningen door isolatie en dubbelglas aan te brengen en verbeteren van onze woningen via sloop en nieuwbouw.

In 2022 heeft de herijking van het complexbeleidsplan plaatsgevonden. Hierbij is voor het eerst gebruikgemaakt van het softwarepakket PAM (portefeuille en assetmanagement) dat in 2020 is aangeschaft en in 2021 is ingericht. Bij de herijking van het complexbeleidsplan is het proces van assetmanagement verder operationeel gemaakt. De uitkomsten uit de herijking van de complexstrategieën is integraal vertaald in de uitwerking van onze meerjarenbegroting 2023-2037.

Daarnaast is in 2022 het softwarepakket Vastware (aangeschaft in 2021) voor beheer van de conditiemetingen en meerjarenbegroting ingericht. In 2021 is voor 1/3 deel van ons bezit een conditiemeting uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn inmiddels verwerkt in de Vastware. In 2023 volgt een volgende 1/3 deel en wordt Vastware verder operationeel. De doelstelling is om de integrale onderhoudsbegroting in 2023 vanuit Vastware te kunnen gebruiken.

Woningportefeuille

Thús Wonen heeft per 31 december 2022 6.373 zelfstandige daeb-huurwoningen in portefeuille. Daarnaast hebben we 4 niet-daeb woningen in bezit. Uit onderstaande tabel blijkt dat in die portefeuille de woningen uit de jaren '60 en '70 het talrijkst zijn.

Per 31 december 2022 was de woningportefeuille als volgt samengesteld:

Bouwperiode	Vorzieningsniveau	Dantumadiel	Noardeast-Fryslân	Totaal
>1940	Levensloopgeschikt	1	0	1
	Nultreden	16	12	28
	Regulier	14	87	101
1945 tot 1965	Levensloopgeschikt	3	1	4
	Nultreden	1	52	53
	Regulier	448	849	1.297
1966 tot 1980	Levensloopgeschikt	4	9	13
	Nultreden	320	392	712
	Regulier	747	1.164	1.911
1980 tot 1995	Beschermd wonen	0	31	31
	Levensloopgeschikt	168	37	205
	Nultreden	173	211	384
	Regulier	297	468	765
	Verzorgd wonen	0	0	0
1995 tot 2005	Beschermd wonen	3	0	3
	Levensloopgeschikt	32	6	38
	Nultreden	16	22	38
	Regulier	0	40	40
	Verzorgd wonen	0	17	17
2005 en later	Beschermd wonen	21	21	42
	Levensloopgeschikt	89	275	364
	Nultreden	0	23	23
	Regulier	68	162	230
	Verzorgd wonen	0	69	69
Eindtotaal		2.421	3.948	6.369

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

Kwaliteit van de woningvoorraad

De kwaliteit van de woningvoorraad moet op peil blijven dan wel worden verbeterd. Dit doen we onder andere door herstructurering waarbij kwalitatief slechte woningen worden gesloopt en nieuwe woningen worden gebouwd. Daarnaast wordt de kwaliteit van de bestaande voorraad verbeterd door het uitvoeren van groot onderhoud, waarbij de binnenzijde en buitenzijde van de woning wordt verbeterd en er energetische maatregelen worden getroffen.

Nieuwbouw

In 2022 zijn er vanuit het herstructureringsprogramma 18 woningen opgeleverd en in exploitatie genomen. Het betreft hier 18 woningen aan de Birdaarderstraatweg en de Woudweg in Dokkum.

Er is in 2022 zo'n € 6,6 miljoen gerealiseerd ten behoeve van de sloop-nieuwbouw-opgaven. In de begroting is rekening gehouden met € 9 miljoen aan afwaarderingen en uitgaven. Het betreft in de realisatie zo'n € 2,3 miljoen aan afwaardering en € 4,3 miljoen aan uitgaven. Het onderscheid tussen afwaardering en uitgaven is relevant om te komen voor een goede kasstroomprognose en projectbeoordeling. Bij afwaardering gaat het met name om de afboeking (marktwaaarde) van woningen die zijn gesloopt. De uitgaven betreft de te betalen rekeningen van de aannemer en derden.

Verklaringen voor het verschil tussen begroot en realisatie zijn dat er 34 woningen begroot waren om op te leveren. Er zijn in werkelijkheid 18 woningen opgeleverd aan het Bonifaciusplein en de Woudweg te Dokkum. Voor 8 woningen in Eanjum (deelgebied 1) wordt de oplevering verwacht in februari 2023. In Holwert (deelgebied 1) is het in 2022 niet gelukt om 8 woningen op te leveren vanwege de bestemmingsplanprocedure en het verlengen van de ontheffing Wet natuurbeheer. In 2022 is daarom in Holwert gestart met deelgebied 2 (sloop en aansluitende bouw van 8 woningen). Oplevering van deze woningen wordt verwacht in 2023. In Dokkum is gestart met de bouw van 7 woningen aan de Mr. Bruningstraat. Verwachte oplevering van deze woningen in 2023.

Onderhoud en investeringen bestaande voorraad

Er is in 2022 aan onderhoud en investeringen zo'n € 16,2 miljoen gerealiseerd, waar € 23,7 miljoen is begroot. Dit is een realisatiegraad van zo'n 68%.

De realisatie 2022 is zowel financieel als kwantitatief achtergebleven ten opzichte van de begroting. Tijdelijke onderbezetting op de afdeling heeft er met name in de eerste 2 tertialen toe geleid, dat in sommige projecten onvoldoende voortgang is geboekt om tot tijdige opdrachtverstrekking vanuit Thús Wonen te komen. In de laatste 4 maanden van het jaar is zo'n € 7,9 mln. uitgegeven aan planmatig onderhoud (€ 4,3 mln.) en verbetering (€ 3,6 mln.). Daarnaast zien we ook dat het gebrek aan capaciteit bij de partners (in de keten) heeft gezorgd voor stagnatie. Door capaciteitsproblemen in de productie- en montageketen zien we, dat projecten soms pas later van start gaan. Een deel van de projecten heeft hierdoor een overloop in 2023.

Verdere belangrijke bevindingen:

- Voor 30 woningen in De Westereen was de uitvoering volledig begroot in 2022, maar uitvoering zal vermoedelijk in het najaar 2023 aanvangen.
- Vanuit het extra budget energetische maatregelen is door gebrek aan interne capaciteit weinig tot geen voortgang gemaakt om te komen tot concrete planprijsvorming en uitvoering en zal opgaan in de isolatie-opgave van de komende jaren.
- Vanuit de opgave binnenschil (BKT+) valt op dat deels door interne capaciteit, maar meer nog door externe capaciteit (gebrek aan calculatiecapaciteit of capaciteit bij onderaannemers, zoals tegelzetter en installateurs) deze projecten niet kunnen aanvangen in 2022.

In 2022 zijn 174 woningen op kwaliteitsniveau gebracht middels vernieuwing BKT+. Vanuit de opdrachtverstrekking in 2022 volgen er de komende maanden nog 19. 392 woningen hebben planmatig onderhoud gekregen aan de buitenzijde (POe) en hiervan zijn tevens 125 woningen energetisch verbeterd (EV) middels een schilaanpak (beglazing, schilisolatie). Vanuit de opdrachtverstrekking in 2022 volgen er de komende maanden 132 (POe) en 102 (EV).

NPO (niet-planmatig onderhoud)

Reparatieverzoeken

In 2022 zijn er 7.682 reparaties uitgevoerd op verzoek van onze huurders. Per vhe zijn er 1,2 reparatieverzoeken uitgevoerd. De totale kosten van de reparatieverzoeken bedragen € 1.753.295,-. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek bedragen € 228,-. Ten opzichte van 2021 zijn de reparatiekosten iets gestegen, ca. 10%. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de prijsstijging van de materialen, als gevolg van de oorlog in de Oekraïne.

Comfortverbeteringen

Er zijn in totaal op 156 adressen comfortverbeteringen uitgevoerd, op verzoek van de huurder. Deze comfortverzoeken sluiten aan bij de wensen van de huurder. De kosten worden in rekening gebracht middels een huurverhoging. In totaal is er voor € 202.744,- aan kosten gemaakt voor deze comfortverbeteringen. Deze comfortverbeteringen zijn inclusief de 71 stuks Langer Thús-verzoeken. Beleidsmatig is Langer Thús in 2021 opgegaan als product binnen het herijkte kwaliteitsbeleid. Hiermee is de projectstatus komen te vervallen. Het product is een antwoord op de vraag van de ouder wordende huurder of de huurder met een fysieke beperking.

Kwaliteitsverbeteringen

Om de kwaliteit in de woningen te verbeteren is in 157 woningen voor € 1.694.838,- geïnvesteerd. Dit betreft met name het vervangen of aanpassen van de keukens, douche en toilet op initiatief en voor rekening van Thús Wonen.

Mutatieonderhoud

In het mutatieonderhoud voor 447 woningen is een bedrag van € 1.250.572,- besteed. Dit betreft met name het basis-mutatieonderhoud om de woning schoon, heel en veilig op te leveren aan de nieuwe huurder.

Kwaliteitsontwikkeling

Door de uitvoering van sloop-nieuwbouw en groot onderhoud hebben we in 2022 192 woningen naar het basiskwaliteitsniveau gebracht. Dat is een toevoeging van 3% ten opzichte van de stand per 31 december 2021. Daarmee hebben we per eind 2022 44% van onze woningvoorraad op basiskwaliteitsniveau gebracht.

De gemiddelde technische leeftijd van de woningvoorraad is voor de woningen met een doorexploiteren- en/of verkoopstrategie (zonder woningen met een sloopstrategie) per 31 december 2021: 20,2 jaar. De woningen met een sloopstrategie hebben een grote invloed op de gemiddelde technische leeftijd. De realisatie van sloop en vervangende nieuwbouw is daarmee een belangrijk instrument op de gemiddelde technische leeftijd van ons bezit te verbeteren.

Strategie	Gem. technische leeftijd
Doorexploiteren kort	19,1
Doorexploiteren regulier	19,3
Doorexploiteren lang	19,4
Verkoop	22,7
Sloop & nader onderzoek	42,4
Totaal	21,4

Energieprestaties

In 2022 is verder gewerkt aan het verduurzamen van onze woningvoorraad. Dit door het uitvoeren van sloop en vervangende nieuwbouw, het isoleren van onze woningen en het plaatsen van zonnepanelen. Door de veranderende labelmethodiek (NTA8800), en de drukte bij de adviseurs hebben we nog niet alle energetische verbeteringen kunnen verwerken in nieuwe energielabels. Per 31 december 2022 heeft 76,5% van ons bezit een groen energielabel en 48% heeft label B (E.I.) of beter.

stand per 1 jan 2023



- 0. A+++ (NTA) ■ 1. A++ /< 0,61 ■ 2. A+ /0,61-0,80
- 3. A /0,81-1,20 ■ 4. B /1,21-1,40 ■ 5. C /1,41-1,80
- 6. D /1,81-2,10 ■ 7. E /2,11-2,40 ■ 8. F /2,41-2,70
- 9. G /> 2,70

PV-panelen

Vanaf het voorjaar van 2019 bieden we huurders de mogelijkheid om zonnepanelen te laten plaatsen op het dak van hun woning. We bieden deze panelen projectmatig aan als comfortverbetering. Tegenover het gebruik van de panelen staat een gebruikersvergoeding van € 1,- per paneel per maand. Wocozon heeft namens Thús Wonen in 2022 bij 877 woningen zonnepanelen geplaatst en in gebruik genomen. Omdat we in 2019, 2020 en 2021 ongeveer 2.900 woningen hebben voorzien van zonnepanelen komt het totaal aantal woningen met zonnepanelen inmiddels op iets meer dan 3.800 woningen (60% van ons woningbezit).

Verkoop

In 2022 zijn in totaal 15 woningen (13 daeb en 2 niet-daeb) verkocht, waarvan 1 niet-daeb woning een vakantiewoning betreft. Er zijn er geen woningen verkocht aan zittende huurders wel zijn er 3 aanbiedingen gedaan. Als overig pand hebben we De Wynbrekker aan de Nije Hale in Damwâld verkocht. De 3 grondposities die in 2022 zijn verkocht, bestaan uit een perceel in Driezum die overgebleven is na herstructurering, een braakliggend terrein achter de Burmaniastrjitte in Eanjum en een perceel bouwgrond in Ie.

Datakwaliteit

In 2022 is gestart met de digitale cartotheekopnames tijdens het basis-mutatieonderhoud. De vakman voert deze opname in de woning uit. Sinds de start van dit proces in oktober 2022 zijn er 48 cartotheekopnames uitgevoerd. Tijdens deze opnames worden alle velden gecontroleerd waar wws-punten aan zijn toegekend.

In 2022 is Vastware ingericht. Een belangrijk item bij deze inrichting was datakwaliteit. Actuele data over bouwkundige en installatietechnische elementen op zowel complexniveau als objectniveau (technische cartotheek) zijn de basis om adequaat te kunnen prognosticeren en budgetteren. Bij data gaat het hierbij om hoeveelheden, materialen, bouwjaar en vervangingsjaar. Via controles op volledigheid en logica zijn verbeteringen doorgevoerd in de database. Ook hebben er controles plaatsgevonden op de verschillen in data tussen ons en ketenpartners en zijn procesafspraken aangescherpt om de kwaliteit van de data naar de toekomst toe nog beter te borgen. In 2023 wordt gestart met het omzetten van ons tekenwerk naar COBIM-plattegronden en geveltekeningen door COENCAD. Doel van deze exercitie is om de juiste elementen en hoeveelheden in Vastware op te nemen en om de kwaliteit van de verhuurplattegronden en wws-informatie te verbeteren. In 2022 is hiervoor een pilot uitgevoerd bij 2 complexen, welke het beeld opgeleverd heeft dat COBIM-tekenwerk een belangrijke bijdrage kan leveren in het verder verbeteren van onze datakwaliteit.

Resultaatgerichte samenwerking met ketenpartners

In 2022 is verder gewerkt aan de ontwikkeling van goed partnerschap. Alle ketenpartners zijn hiervoor meegenomen in het proces van initiatief, inventarisatie en planontwikkeling tot uiteindelijk de uitvoering en oplevering van activiteiten met data-overdracht. De ketenpartners hebben voor de opgave 2022 de gelegenheid gekregen om zich in te schrijven op de werkstromen planmatig onderhoud met energetische verbeteringen en BKT+. Op basis van meerdere evaluaties binnen de verschillende fasen in het traject is het de bedoeling om in 2023/ 2024 een verdere selectie van de ketenpartners te kunnen maken.

Overleg huurder-verhuurder

Ook in 2022 was De Bewonersraad actief als huurdersvertegenwoordiging en daarmee belangenbehartiger van de huurders van Thús Wonen. In 2022 is er wederom periodiek bestuurlijk overleg geweest met de huurdersvertegenwoordiging. Ook de RvC heeft overleg gehad met De Bewonersraad. Daarnaast is een aantal keren overleg geweest over concrete cases, zoals de huuraanpassing 2022 en de aanpassing van de huurgewenningsperiode. De Bewonersraad is ook aangesloten bij het bestuurlijk overleg sociaal domein.

Overzicht adviesaanvragen De Bewonersraad 2022

10 februari 2022	Adviesaanvraag Jaarlijkse huuraanpassing
15 maart 2022	Adviesaanvraag Aangepaste jaarlijkse huuraanpassing
29 april 2022	Adviesaanvraag Bod 2023
11 augustus 2022	Adviesaanvraag Sloop 11 woningen te Ingwierrum
3 oktober 2022	Adviesaanvraag Prestatiebegroting 2023 en MJB 2023
2 november 2022	Adviesaanvraag Sloop en nieuwbouw Wierum
29 november 2022	Adviesaanvraag Huurprijsbeleid 2022

Overleg in kader Prestatieafspraken

In de Woningwet van 2015 is de relatie die een corporatie heeft met de huurdersvertegenwoordiging beschreven, net als de relatie die een corporatie heeft met gemeenten. Waar het gaat om de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid, voorziet deze Woningwet in een 'tripartite structuur'. Thús Wonen spreekt dus in dergelijke kwesties niet afwisselend met deze belanghouders, maar zit gedrieën tegelijkertijd aan tafel. De ervaringen hiermee zijn positief.

In het kader van de prestatieafspraken zijn verschillende werkgroepen actief. Naast de stuurgroep en de regiegroep gaat hier om de volgende werkgroepen:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Duurzaamheid;
- Kwaliteit en strategische ontwikkelingen;
- Wonen en Zorg;
- Krimp en kwetsbare kernen.

Vanuit de verschillende organisaties zijn per werkgroep die mensen betrokken die vakinhoudelijke kennis hebben van het specifieke thema. Deze organisatiestructuur helpt om op de verschillende volkshuisvestelijke thema's tot praktische en concrete invulling te komen van de prestatieafspraken. Daarnaast worden binnen elke werkgroep ook de prestatieafspraken van het lopende jaar geëvalueerd en die voor het nieuwe jaar voorbereid.

Na een paar 'coronajaren', waarin het lastig was elkaar goed te vinden en de samenwerking op peil te houden, hebben we in 2022 de draad weer op kunnen pakken. Net als in 2021 had Thús Wonen de coördinatie van het komen tot prestatieafspraken. Het is ons gelukt om opnieuw goede prestatieafspraken te maken voor 2023.

Woon-Zorgvisie

Nadat de gemeente Noardeast-Fryslân in 2021 was gestart met het traject voor het opstellen van een woon-zorgvisie, is dit proces in 2022 door de gemeente stilgelegd in verband met capaciteitsproblemen. Andere urgente onderwerpen, zoals het bestrijden van energiearmoede kregen prioriteit.

Bewonersavonden

Samen met de Bewonersraad zijn er in 2022 circa 14 bewonersavonden georganiseerd rond diverse herstructureringsprojecten. De samenwerking met De Bewonersraad in het proces rondom herstructureringsprojecten is constructief, professioneel en

plezierig. Dit wekt vertrouwen bij onze huurders over het te doorlopen proces bij sloop en nieuwbouw.

Begin 2022 zijn er 2 bewonersavonden georganiseerd over de inrichting van de binnentuin van nieuwbouwcomplex Bonifaciushof. Vooraf was aan bewoners gevraagd welke thema's ze in de binnentuin terug wilden zien. De thema's ontmoeting, groen en rust en ontspanning werden het meest gekozen. Onder leiding van Adema Architecten is vervolgens een prachtig ontwerp tot stand gekomen. Voor bewoners was het ook de eerste keer dat ze met elkaar als burens konden kennismaken. Bewoners waren enthousiast en vol verwachting naar de nieuwbouw.

Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân

Vanaf 1 januari 2019 kunnen huurders van Thús Wonen voor klachten terecht bij de Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân. Hier kunnen klachten over de dienstverlening gemeld worden als niet samen met Thús Wonen tot een oplossing kan worden gekomen.

In 2022 zijn er bij de Provinciale Klachtencommissie 4 klachten over Thús Wonen ingediend. De Provinciale Klachtencommissie heeft 2 van deze klachten niet-ontvankelijk verklaard. Eén klacht was nog in behandeling bij Thús Wonen en is vervolgens door Thús Wonen afgehandeld. De andere klacht was niet bij Thús Wonen bekend, daarnaast was de klager niet als huurder/woningzoekende bij Thús Wonen geregistreerd.

De overige 2 klachten zijn ontvankelijk verklaard en hebben geleid tot een inhoudelijke behandeling door de commissie middels een hoorzitting.

Klacht 1

Deze klacht had betrekking op vocht- en schimmelproblemen in de woning. De Provinciale Klachtencommissie heeft geadviseerd om de klacht ongegrond te verklaren. De directeur-bestuurder heeft dit advies overgenomen.

Klacht 2

Deze klacht over ongedierte in de woning was eind 2022 nog onderhanden en heeft geleid tot een hoorzitting in januari 2023. Tijdens de hoorzitting is afgesproken, dat Thús Wonen de Stichting Kennis- en Adviescentrum Dierplagen (KAD) inschakelt om advies te vragen, waarna Thús Wonen het advies voor de bestrijding van het ongedierte gaat uitwerken. De Provinciale Klachtencommissie gaat verder geen advies uitbrengen. De directeur-bestuurder heeft dit advies overgenomen.

De directeur-bestuurder heeft beide klagers van het advies van de Provinciale Klachtencommissie op de hoogte gesteld, alsook van zijn beslissing in de klachtenzaken.

9. 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.

Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat 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. Thús Wonen is financieel een gezonde corporatie en wil dit in de toekomst ook blijven.

Balans per 31 december 2022

	2022	2021		2022	2021
Vastgoedbeleggingen	848.873	821.948	Eigen vermogen	727.360	694.631
Activa tdv exploitatie	3.832	3.781	Voorzieningen	3.339	7.561
Financiële vaste activa	524	1.134	Leningen	122.445	116.417
Vlottende activa	6.249	3.993	Schulden kort	6.334	12.247
Totaal activa	859.478	830.856	Totaal passiva	859.478	830.856

bedragen x € 1.000

Resultaat 2022

In onderstaand overzicht is aangegeven hoe het financiële resultaat van 2022 is ten opzichte van de begroting 2022 en ten opzichte van het boekjaar 2021.

	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021
Netto resultaat activiteiten	12.470	9.134	10.373
Netto resultaat verkoop vastgoed	981	287	1.354
Waardeveranderingen	22.085	-3.122	107.058
Bedrijfsresultaat	35.536	6.299	118.785
Saldo financiële baten en lasten	-2.853	-3.174	-3.033
Belastingen	47	-1.700	-1.947
Resultaat na belastingen	32.730	1.425	113.805

bedragen x € 1.000

Verschillenanalyse ten opzichte van de begroting 2022

Het netto bedrijfsresultaat was positief. Ten opzichte van de begroting was er een verschil van € 30,7 mln. Dit verschil werd grotendeels veroorzaakt door:

Post	Bedrag
Hogere Waardeveranderingen activa	€ 25,2 mln
Lagere onderhoudskosten	€ 1,3 mln
Lagere belastingen	€ 1,8 mln
Hogere verkoopopbrengst	€ 0,7 mln
Overige	€ 2,3 mln

Toelichting van opvallende posten

- Opwaardering marktwaarde: er is een groot verschil ontstaan in de marktwaarde van het vastgoed ten opzichte van het vorige verslagjaar. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door ontwikkelingen in de markt.
- Onderhoudskosten: mede door lange levertijden schaarste in materiaal is er minder uitgegeven dan begroot.
- Belastingen: o.a. lager door uitspraak rechter inzake verwerking korting verhuurderheffing die fiscaal niet in de winst terechtkomt maar in mindering op de investering.
- Verkopen: door een gunstige markt is de verkoopopbrengst hoger dan begroot.

Verschillenanalyse ten opzichte van de jaarrekening 2021

Het netto bedrijfsresultaat was positief. Ten opzichte van het boekjaar 2021 was er een verschil van € 81,7 mln. negatiever resultaat. Dit verschil werd grotendeels veroorzaakt doordat de opwaardering van de marktwaarde in 2022 een stuk lager uitviel dan in boekjaar 2021:

Post	Bedrag
Waardeveranderingen	€ -85,0 mln
Lagere verhuurderheffing	€ 0,5 mln
Lagere rentelasten	€ 3,2 mln
Lagere verkoopopbrengst	€ -0,4 mln
Overige	€ 0,6 mln

Toelichting per post

- Waardeveranderingen: in het verslagjaar 2022 was deze post circa € 22,0 miljoen, waar dit in 2021 nog circa € 107,1 miljoen was. Het verschil ad € 85 miljoen is het grootste verschil tussen jaarrekening 2022 en jaarrekening 2021. Doordat de woningmarkt in 2021 veel sterker is aangetrokken dan afgelopen boekjaar 2022, is hierin een aanzienlijk verschil ontstaan.
- Verhuurderheffing: o.a. door een daling in het te betalen heffingspercentage is er minder verhuurderheffing betaald in 2022 dan in het jaar 2021.
- Rentelasten: in verband met de overname van een Vestia-lening is er een agio, van circa € 2,9 miljoen, toegevoegd aan de lasten in 2021.
- Verkopen: in verslagjaar 2021 zijn er meer verkopen geweest dan in verslagjaar 2022, waardoor de verkoopopbrengst hoger was.

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 die in de volgende paragraaf worden beschreven.

Ontwikkeling kengetallen financiële continuïteit

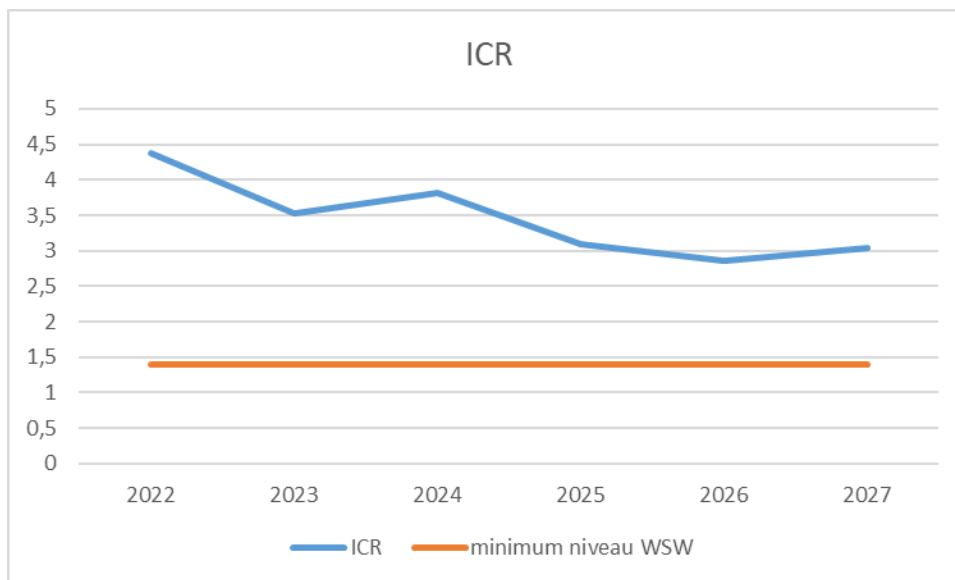
Thús Wonen gebruikt de, in het onderstaande overzicht opgenomen, kengetallen om de financiële continuïteit te monitoren. Deze ratio's worden ook gehanteerd door het WSW. De ratio's per ultimo verslagjaar zijn als volgt: ICR=4,37; LTV op beleids-waarde=29,53%; solvabiliteit=69,42%; dekkingsratio=14,56.

Onderstaande overzichten van de ratio's zijn gebaseerd op de vastgestelde meerjaren-begroting (cf. dPi 2022).

Kasstroomratio

ICR

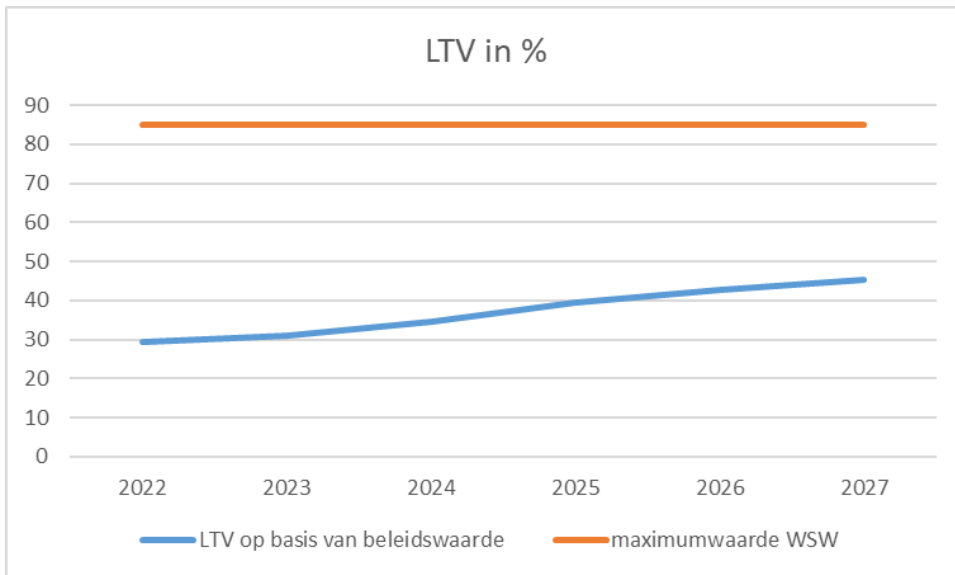
Een belangrijke indicator, op basis waarvan wij onze operationele kasstroom sturen, is de Interest Coverage Ratio, de ICR. Deze geeft weer in hoeverre de rentelasten worden gedekt door de operationele kasstroom. Vanuit de regelgeving (WSW) is de ondergrens van de ICR bepaald op 1,4. De ICR is in 2022 hoger dan begroot, wat met name te maken heeft met lagere onderhoudskosten. In de jaren 2023 tot en met 2027 schommelt de voorlopige ICR tussen de 2,8 en 3,8.



Vermogen ratio's

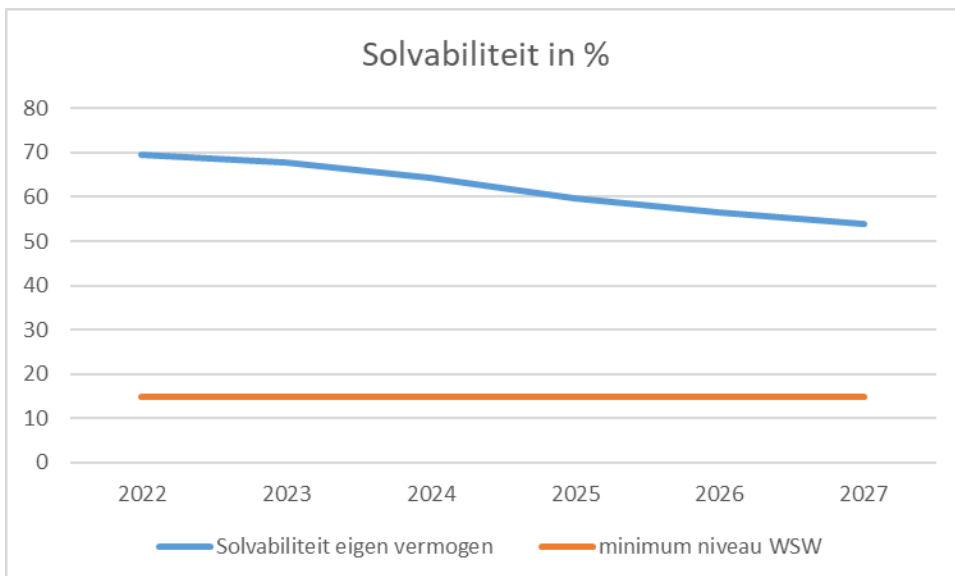
LTV

De verhouding tussen het totaal aan schulden en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie wordt de Loan to Value genoemd, LTV. De LTV mag niet boven de 85% uitstijgen.



Solvabiliteit

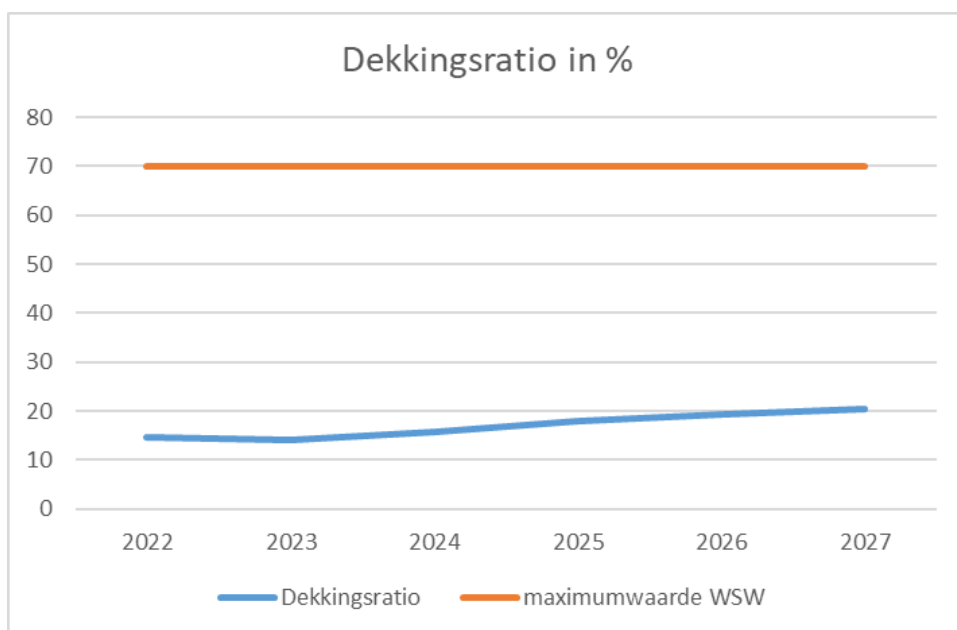
De solvabiliteit geeft aan wat de verhouding is tussen het eigen vermogen en het totale vermogen op basis van beleidswaarde. Op basis van de beleidswaarde is de solvabiliteit in 2022 circa 69%. Hiervoor is door de toezichhouders een minimum bepaald van 15%.



Dekkingsratio

De dekkingsratio is de verhouding tussen de opgenomen leningen en de marktwaarde van het bezit.

Deze ratio is bedoeld om te kijken of het onderpand (de woningen) in geval van financiële problemen voldoende waarde is om de schulden van de corporatie af te lossen. De dekkingsratio is vooral voor het WSW (als borginstelling voor de leningen die een corporatie aangaat) van belang.



Ook de balansratio's laten zien dat Thús Wonen binnen de normen acteert. Resumerend is, na de voorgaande beschouwing van de relevante ratio's, de conclusie dat de financiële continuïteit voldoende is gewaarborgd.

Treasurybeleid

Begin 2020 heeft Thús Wonen een aangepast treasurystatuut goedgekeurd. Het 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 2018 heeft Thús Wonen de financieringsstrategie goedgekeurd. De financieringsstrategie bepaalt, binnen de kaders van het treasurystatuut, de gewenste financieringspositie en -structuur passend bij de langetermijnbedrijfsdoelstellingen van Thús Wonen. Op basis van de financieringsstrategie worden de treasuryjaarplannen gemaakt op basis waarvan leningen worden aangetrokken ten behoeve van investeringen. De voortgang van investeringen en de beschikbaarheid van voldoende liquide middelen daarvoor wordt regelmatig afgestemd door de afdelingen Interne Bedrijfsvoering en Vastgoed.

In haar treasurystatuut 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 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.

Bedrijfsvoering

In deze paragraaf worden aanvullend op het voorgaande nog een aantal algemene zaken met betrekking tot de bedrijfsvoering besproken.

Personeel

Onderstaand een bezettingsoverzicht (exclusief inhuur) van het aantal fte's aan het einde van 2021, afgezet tegen de situatie eind 2022.

	Directie	Control	Vastgoed	Wonen	S&O	Interne bedrijfsvoering	Totaal
Eind 2021	1,0	0,67	14,6	19,9	21,2	14,0	71,3
Eind 2022	1,0	0,7	14,2	20,0	22,4	11,7	69,9

Nieuwe medewerkers

In 2022 kwamen er 13 nieuwe collega's bij ons in dienst. De verdeling is als volgt:

- 2 nieuwe vakmannen gingen aan de slag bij de afdeling Service & Onderhoud;
- 3 nieuwe medewerkers kwamen werken bij de afdeling Wonen;
- 5 nieuwe medewerkers kwamen werken bij de afdeling Vastgoed;
- 1 medewerker kwam nieuw in dienst bij de afdeling Interne Bedrijfsvoering;
- centraal kregen we een nieuwe directeur-bestuurder en een nieuwe HR-adviseur.

Doorstroom

We vinden het belangrijk medewerkers mogelijkheden te bieden voor ontwikkeling en interne doorstroom. Voor 4 medewerkers betekende dit in 2022 in een andere functie:

- 1 medewerker is doorgestroomd binnen de afdeling Wonen van medewerker klantcontactcentrum naar woonconsulent sociaal
- Binnen de afdeling Wonen, KCC, heeft 1 medewerker de overstap gemaakt van de functie medewerker KCC naar de functie van planner.
- 1 medewerker is als medewerker DIV (Interne bedrijfsvoering) naar de afdeling Wonen gegaan als medewerker KCC.
- 1 medewerker is 2 keer doorgestroomd vanuit Vastgoed naar Interne Bedrijfsvoering in de uiteindelijke functie van projectcontroller.

Medewerkers uit dienst

Voor 13 medewerkers stopte het dienstverband bij Thús Wonen: 2 medewerkers gingen met (vervroegd) pensioen, 2 medewerkers met ontslag met wederzijds goedvinden en 9 op eigen verzoek.

Inleen & stages

In 2022 zijn er 11 medewerkers (zzp'ers, uitzendkrachten/gedetacheerden ingehuurd via Maandag, Immens Corparis, Caparis en Young Capital. Via Dokwurk huurden we 8 medewerkers in, waarvan 3 in de buitendienst, 5 voor de Ljochtbus en 1 voor facilitair. In 2022 zijn er 2 personen die stage bij Thús Wonen hebben gelopen.

Thuiswerkregeling

We zijn in 2022 meer met elkaar op kantoor gaan werken. Om goed met elkaar in verbinding te blijven zijn er lunchbijeenkomsten in de kantine georganiseerd waar eenieder kan aanschuiven.

Er heeft een evaluatie van de thuiswerkregeling plaatsgevonden. Om meer inzicht te krijgen in de wensen en behoeften van de medewerkers zal de evaluatie worden uitgebreid met een enquête die onder alle medewerkers wordt uitgezet.

Opleidingen

Naar aanleiding van deelname aan de trainingscarrousel is er een reflectiesessie geweest met meerdere medewerkers. Het doel was om terug te kijken naar wat er was geleerd en wat hiervan in de praktijk is gebracht.

Verder hebben er in aansluiting op de trainingscarrousel intervisiebijeenkomsten plaatsgevonden.

Ziekteverzuim en arbo

Het verzuimpercentage van Thús Wonen voor 2022 was gemiddeld 7 procent. De ziekmeldingsfrequentie (het gemiddeld aantal keren dat een werknemer zich per jaar ziek meldt) bedraagt voor het hele jaar 1,3. De ziekmeldingsfrequentie van Thús Wonen is laag te noemen. De gemiddelde verzuimduur binnen Thús Wonen is wel hoog. Dit betekent dat het verzuim vooral kwam door een kleine groep langdurig zieke medewerkers.

In 2022 heeft er een verzuimtraining plaatsgevonden. Het tweede deel hiervan wordt in 2023 gehouden. De voorbereidingen voor het periodiek medisch onderzoek zijn in 2022 getroffen. De uitvoering vindt plaats in 2023.

Het arbobeleidsplan is in 2022 definitief vastgesteld, waarin in kaart is gebracht hoe we als werkgever onze verantwoordelijkheid op het gebied van de arbeidsomstandigheden nemen.

Werving en selectie

In 2022 zijn alle ontstane vacatures succesvol vervuld.

Secundaire arbeidsvoorwaarden

Thús Wonen heeft in 2022 een leasefietsregeling gelanceerd in samenwerking met 'benFietsen' en 'Lease a bike' waarbij 10 leasefietsen in gebruik zijn genomen.

Prestatiebegroting/realisatie van de doelstellingen

In 2022 is er gewerkt met een prestatiebegroting waarin de doelstellingen voor 2022 zijn geformuleerd. Per tertiaal is intern gerapporteerd over de realisatie van die doelstellingen.

Alles overziend is de bedrijfsvoering ondanks de coronapandemie redelijk goed verlopen in 2022. Financieel zijn we ruimschoots binnen de vooraf geplande kaders gebleven. In 2023 worden zo mogelijk de activiteiten opgepakt waar we in 2022 niet aan toe zijn gekomen.

Informatie & Automatisering (I&A)

In 2022 heeft I&A op het gebied van informatiebeveiliging gewerkt aan het verhogen van de weerbaarheid tegen cybercriminaliteit. Er is een PEN-test uitgevoerd op de ICT-omgeving van Thús Wonen door een onafhankelijke externe partij, waarna de bevindingen zijn neergelegd bij onze ICT-leveranciers om tot maatregelen over te gaan. Naast de techniek is er aandacht besteed aan de 'awareness' van de medewerkers. Tijdens een lunchbijeenkomst zijn de medewerkers meegenomen in hoe hackers te werk gaan en welke invloed je als medewerker hebt. Er is daarna een

nulmeting onder de medewerkers uitgevoerd om een beeld te vormen van het kennisniveau van informatiebeveiliging. Ook is een phishingtest uitgevoerd onder de medewerkers. De resultaten uit beide metingen zetten we in 2023 om naar gerichte maatregelen om de 'awareness' hoog te houden op dit thema.

Thús Wonen werkt sinds 2017 met het primair systeem ViewPoint van leverancier Itris. Onder begeleiding van Hoffman Krull & Partners is in het najaar van 2022 het contract met Itris beoordeeld, met als doel om mogelijk een contractverlenging aan te gaan met Itris. In dit traject was enerzijds de contractonderhandeling een onderdeel en anderzijds was een advies betreffende de herimplementatie van de projectadministratie een onderdeel, gezien de ontevredenheid op deze ViewPoint-module binnen de afdeling Vastgoed. Vanwege een integrale aanpak zijn beide onderdelen eind 2022 met succes afgerond. Het advies op de herimplementatie van de projectadministratie is goedgekeurd door de stuurgroep en start begin 2023 en er is (over de jaargang) een principeakkoord bereikt tussen Thús Wonen en Itris voor contractverlening.

In 2022 heeft Thús Wonen voor het eerst meegedaan aan de ICT Benchmark Woningcorporaties, uitgevoerd door M&I Partners. Dit heeft bruikbare inzichten opgeleverd, bedoeld om van te leren. Verder is er aan de kant van de business aandacht besteed aan het onderzoeken van behoeften op het gebied van data en informatie. Ook heeft er een inspiratiesessie plaatsgevonden aangaande een inkoopmodule van Itris. De uitkomsten hiervan worden meegenomen in het nieuw op te stellen IT-beleid in 2023.

Het hosten en beheren van onze ICT-omgeving is belegd bij ICT-dienstverlener NEH. In 2022 is de mailomgeving van Thús Wonen overgezet naar Exchange Online, dit was een volgende stap in de weg naar de Cloud en onderdeel van de Microsoft-strategie. Binnen de afdeling S&O werken de vakmannen vanaf half 2022 ook met een Surface. Met deze stap zijn alle medewerkers digitaal ondersteund in hun dagelijkse werkzaamheden.

De Woningwet

In 2015 is de nieuwe Woningwet van toepassing geworden en in 2021 is deze op onderdelen herzien (o.a. wijziging van de toewijzingsregels, verruiming van de mogelijkheden voor leefbaarheidsinvesteringen, toevoegen van duurzaamheid als expliciete opgave van de corporaties). De Woningwet bepaalt onder andere de manier waarop een corporatie zich verhoudt tot haar voornaamste belanghouders: de huurders en de gemeenten. Corporaties moeten zich naar vermogen inspannen om het volkshuisvestingsbeleid, van de gemeenten waarin zij actief zijn, vorm te geven. De gemeenten Dantumadiel en Noardeast-Fryslân hebben de beleidsvisie Wonen 2021-2025 opgesteld. Met de beleidsvisie Wonen als basis brengt de corporatie, in samenspraak met de huurdersorganisatie, een bod uit aan de gemeenten. In het bod wordt uiteengezet wat het eerstvolgende jaar concreet en de daaropvolgende jaren op hoofdlijnen wordt voorgesteld om te doen. In een tripartite overlegstructuur komen gemeenten, huurdersorganisatie en corporatie vervolgens tot prestatieafspraken. In 2021 heeft Thús Wonen een bod voor het boekjaar 2022 uitgebracht. Dit bod sloot goed aan bij de volkshuisvestingsopgave die de gemeenten graag gerealiseerd zien worden. De gemeenten hebben het bod geaccepteerd. De prestatieafspraken voor 2022 zijn een resultante van het bod.

Robuuste meerjarenbegroting (RMJB)

In het programma RMJB is in 2020 onderzocht met welke onderhouds- en investeringsprogramma's een duurzaam financieel model mogelijk is, terwijl we recht blijven doen aan onze volkshuisvestelijke opgave. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting in 2022 is verdergegaan met het onderhouds- en investeringsprogramma vanuit de RMJB. De ICR schommelt tussen de 2,8 en 3,8 waarmee dit géén kritieke ratio meer is.

O.a. door de afschaffing van de verhuurderheffing zit de LTV, in de huidige meerjarenbegroting, nog ruim onder de interne norm van 80%. De LTV stijgt in circa 15 jaar met 35% naar 66% in 2037. De landelijke norm voor de LTV is 85%.

De terugverdientijd van de leningportefeuille beweegt zich tussen de 20 en 30 jaar. Daarmee hebben we binnen de horizon van de meerjarenbegroting tot 2037 een robuust en gezond financieel perspectief en doen we recht aan onze volkshuisvestelijke opgave.