

# Thús met de gordijnen open

---

*Volkshuisvestelijk jaarverslag 2015*

23 juni 2016

## 2015

Thús Wonen is in 2015 sterker verbonden geraakt met haar omgeving. Thús wil zichtbaar zijn, in gesprek zijn en herkenbaar zijn. We zijn Thús, maar hebben de ramen, de deuren en de gordijnen open. Het Strategisch Voorraad Beleid is uitgedragen bij stakeholders, en goed ontvangen. Huurders, gemeenten en dorpsbelangen toonden zich positief over de dadendrang van Thús Wonen en over de genuanceerde koers in de kleine dorpen: Thús Wonen wil – binnen haar mogelijkheden – zorgen voor een “zachte landing voor de krimp”. Dit betekent in de praktijk dat Thús Wonen ook in de kleine dorpen een verantwoordelijkheid voelt, en dus ook daar zal blijven investeren.

Thús Wonen stelt mensen in staat fatsoenlijk te wonen. Huurders zijn zelf verantwoordelijk, Thús Wonen wil een aantal randvoorwaarden aanreiken: goede woningen tegen eerlijke en betaalbare huren. We zien dat betaalbaarheid steeds meer een issue wordt. Huurdersvertegenwoordiging HDBF brengt dit – zeer terecht – ook permanent onder onze aandacht. Thús Wonen heeft de voorbije jaren heel sterk focus gehad op het verbeteren van de woningportefeuille. In de loop van 2015 is de betaalbaarheid heel duidelijk als tweede pijler vormgegeven, in 2016 wordt dit verder uitgewerkt.

Per 1 maart is Jeannette Dekker begonnen als directeur-bestuurder van Thús Wonen. Zij volgde Jis van der Veen op, die met pensioen ging. Deze wisseling luidde niet een fundamentele koersverandering in, wel een volgende fase in de ontwikkeling van Thús Wonen. Thús Wonen blijft gewoon de woningcorporatie van Noordoost-Fryslân, die zich zonder poespas richt op fatsoenlijke huizen, fatsoenlijke huren en fatsoenlijke dienstverlening. Het doorontwikkelen in een nieuwe fase betekent dat Thús Wonen zich beter wil verhouden tot haar belanghouders. De voorbije jaren is Thús Wonen er goed in geslaagd om de reguliere werkzaamheden goed en efficiënt uit te voeren. De zoektocht van de nieuwe fase is erop gericht om ook de dienstverlening voor klanten en situaties die niet binnen de standaardprocessen passen, goed op te pakken.

In 2015 is Thús Wonen gevisiteerd. Een visitatiecommissie heeft teruggekeken en de vraag beantwoord of Thús Wonen zich naar vermogen heeft ingezet. De conclusies van deze commissie onderstreepten het beeld dat Thús Wonen ook van zichzelf had: Thús Wonen is de rug aan het rechte. Terugkijkend is te zien dat de prestaties in eerdere jaren achterbleven en dat er een mooie inhaalslag gemaakt wordt. Ook gaven onze stakeholders aan verheugd te zijn met de ontwikkeling die Thús Wonen doormaakt. Ook uit de Aedes-benchmark bleek dat Thús Wonen de weg omhoog gevonden heeft. Deze weg omhoog bewandelen we met de kernwaarden eenvoudig, verbonden en oplossingsgericht.

De eerder ingezette reorganisatie werpt vruchten af: met minder mensen is het gelukt om juist meer te doen aan de kwaliteit van de huizen. Dit lukte door de processen slimmer in te richten en door heel scherp te focussen op de kerntaak. Met een beetje meer financiële armslag lukt het ook om een beetje meer te doen. In 2015 is het besluit genomen om Tsjnst BV op te laten gaan in Thús Wonen. Per 31 december was deze integratie formeel een feit.

In 2015 is periodiek contact geweest tussen de directeur-bestuurder en de ondernemingsraad. Vanwege de voorgenomen, en inmiddels gerealiseerde integratie van Tsjnst BV in Thús Wonen, is de samenwerking tussen de twee ondernemingsraden doorontwikkeld, en is er thans sprake van één OR.

Thús Wonen is actief in de zogenaamde DDFK-gemeenten. Deze gemeenten hebben zich voorgenomen om de samenwerking te zoeken, waarbij uiteindelijk een gemeentelijke herindeling het resultaat kan zijn. Met de verschillende gemeenten had Thús Wonen woonakkoorden gesloten. Vooruitlopend op nieuwe prestatieafspraken heeft Thús Wonen bijgedragen aan het formuleren van één gemeentelijke woonvisie voor deze vier gemeenten. In lijn met de nieuwe Woningwet heeft ook huurdersorganisatie HDBF hierin geparticipeerd. Dit soort afstemming en beleidsbeïnvloeding van en door stakeholders past goed bij de manier waarop Thús Wonen met haar belanghouders om wil gaan.

Met dit jaarverslag over 2015 wordt teruggekeken op het verslagjaar, terwijl de blik nadrukkelijk voorwaarts gericht is: omdat Thús Wonen er in slaagt meer te verwezenlijken met de beschikbare middelen, kunnen er andere keuzes gemaakt worden: Thús Wonen werkt aan een herijking van het Strategisch Voorraad Beleid. In 2016 en daarna moet dat leiden tot een nog grotere inspanning: Thús Wonen is op de goede weg, maar nog niet op de plaats van bestemming: met goede, eigentijdse woningen tegen betaalbare huren mensen zo goed mogelijk in staat stellen om plezierig te wonen in een bijzonder stukje Nederland. Daar doen we het voor.

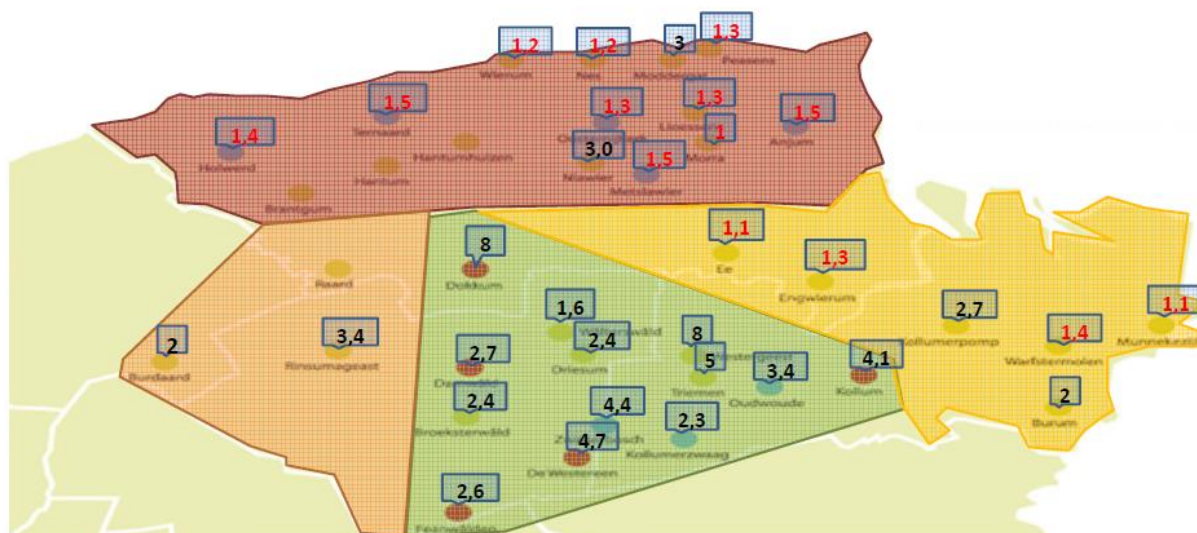
## Inhoud

	Blz.
Samenvatting	2
Inhoudsopgave	3
1 Verhuur van de woningen	4
2 Wonen en zorg	6
3 Leefbaarheid	8
4 Kwaliteit van de woningen	9
5 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	13
6 Financiële continuïteit	14
7 Organisatieontwikkeling	20
8 Verslag van de Raad van Commissarissen	22

## 1 Verhuur van de woningen

In 2015 heeft Thús Wonen 593 woningen toegewezen aan nieuwe huurders. Per 31 december staan 4.800 mensen bij Thús Wonen ingeschreven als woningzoekende. De vraagdruk die Thús Wonen bij het verhuren van woningen waarneemt, varieert sterk. Geadverteerde woningen in vooral Dokkum, maar eigenlijk ook de andere dorpen in de driehoek Dokkum – Zwaagwesteinde – Kollum, blijken redelijk populair. Daartegenover staat een aantal dorpen waar het *gemiddeld* aantal reacties op geadverteerde woningen op één ligt. Dit wordt als zeer zorgelijk ervaren. In de kleinere dorpen, en dan vooral de perifeer gelegen dorpen ten noorden en ten oosten van deze driehoek, is vraaguitval waarneembaar, vooral in het wat verouderde segment woningen. Voordeel hiervan is overigens dat nieuwe huurders snel geholpen kunnen worden. Van de 593 toegewezen woningen, zijn 41 woningen aan statushouders verhuurd: 16 in Dantumadiel, 12 in Dongeradeel en 13 in Kollumerland c.a. Dit is zonder noemenswaardige problemen of sentimenten gebeurd. Het is de verwachting dat de taakstelling die we hierin hebben sterk zal groeien, en dat het daardoor moeilijker wordt om goed aan de taakstelling te kunnen voldoen.

Aantal reacties per woningadvertentie per kern 2015



Bij het toewijzen van sociale huurwoningen is een corporatie gehouden aan de wettelijke regels die daaraan verbonden zijn. Dit houdt in dat minimaal 90% van de woningtoewijzingen ten gunste moet komen aan de doelgroep met een gezinsinkomen tot modaal. Vanaf 2016 is Thús Wonen ook gehouden aan nieuwe wetgeving met betrekking tot passend toewijzen. Dit houdt in dat mensen een woning toegewezen moeten krijgen met een huur die past bij hun financiële situatie. Dit is om de huurtoeslag beheersbaar te houden. Sinds eind 2015 is het verhuurproces van Thús Wonen hierop ingericht.

Thús Wonen spant zich in om te voorkomen dat huurders betalingsachterstanden krijgen, door huurders actief vroegtijdig te benaderen om hen te wijzen op ontstane situaties en afspraken te maken over huurbetaling. De huurachterstand bedraagt ongeveer 1,3% van de jaarhuur. In vergelijking met andere corporaties is dit percentage laag. Dit lage percentage is het resultaat van de manier waarop Thús Wonen haar rol als sociale verhuurder invult: huurders niet de gelegenheid geven om grote schulden op te bouwen waar ze vervolgens niet meer van af komen.

In 2015 is het helaas acht keer voorgekomen dat Thús Wonen tot ontruiming heeft moeten overgaan.

De huurderving als gevolg van herstructurering en leegstand bedraagt ongeveer 6 ton (1,98%).

Leegstand kan ontstaan door vraaguitval, maar ook door mutaties en mutatieonderhoud of doordat vrijgekomen woningen leegstaan in afwachting van verkoop.

Overigens is er de laatste jaren een dalende leegstand te zien. In 2015 betrof dit 154 woningen. De toename van het aantal statushouders is hierop van invloed, maar verklaart niet de volledige daling: er worden ook meer woningen regulier verhuurd.

Leegstand:	2011	2012	2013	2014	2015
	230	241	207	185	154

In 2015 heeft Thús Wonen € 100.000,- af moeten boeken als oninbare huur.

Het gemiddelde huurniveau eind 2015 lag op € 458,-. In vergelijking tot andere corporaties ligt het huurprijsniveau bij Thús Wonen laag.

In 2015 heeft Thús Wonen de huren verhoogd met 1,0%. Daarnaast is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bij een kleine groep huurders extra inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.

Eén huurder heeft bezwaar gemaakt tegen de huurverhoging, dit bezwaar bleek ongegrond.

In 2015 zijn door verkoop 30 woningen onttrokken aan de voorraad sociale huurwoningen. Het blijkt dat deze woningen veelal gekocht zijn door mensen uit onze regio die tot onze doelgroep behoren, maar een dusdanige financiële positie hebben dat ze kunnen kopen.

In 2015 is een start gemaakt met het opstellen van een eigentijds huurprijsbeleid. Betaalbaarheid is steeds meer een issue, daarnaast wordt in 2017 de zgn. huursombenadering ingevoerd. Thús Wonen poogt in het huurprijsbeleid zo eerlijk mogelijk 'de pijn' te verdelen. De huidige situatie waarin langzittende huurders in de regel een veel lagere huur betalen dan nieuwe huurders, wordt door Thús Wonen als oneerlijk beschouwd. Thús Wonen wil de geringe ruimte die bestaat om deze scheefheid op te heffen, goed gaan benutten.

Daarnaast onderscheidt Thús Wonen een aantal betaalbaarheidsklassen, en gaat daar ook op sturen in haar Strategisch Voorraad Beleid.

## 2 Wonen en zorg

### Van Sociaal team naar Regioteam

2015 was het eerste jaar waarin de gemeenten verantwoordelijk waren voor de uitvoering van voormalige rijkstaken, de decentralisaties in het sociale domein zijn een feit. Meest relevant voor Thús Wonen is hierin de Wet Langdurige Zorg, die in plaats van de AWBZ is gekomen. De bestaande structuren zijn veranderd. Gelijk gebleven is het standpunt dat voorkomen beter is dan genezen. Daarom doet Thús Wonen een stevige inzet 'aan de voorkant' door tijdig te signaleren en te voorkomen dat mensen in betalingsmoeilijkheden of andere sociale narigheid verzeild raken. Het opheffen van de sociale teams in de oude stijl en het oprichten van regioteams waarbij de corporatie alleen op uitnodiging aanschuift, heeft de vrees doen ontstaan dat Thús Wonen de aansluiting verliest aan deze zo belangrijke voorkant. Gemeenten hebben zelf ook vastgesteld dat de werking van de regioteams nog onvoldoende van de grond gekomen is. Zowel op bestuurlijk niveau als op de werkvloer vinden gesprekken plaats om elkaar weer beter te vinden, en de weg omhoog is gevonden.

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

### Bijzondere doelgroepen

Thús Wonen heeft het beleid met betrekking tot bijzondere doelgroepen beschreven in het Woonkansbeleid. Onder bijzondere doelgroepen worden sociaal kwetsbare personen verstaan waarvan de inschatting gemaakt is dat zij zonder professionele begeleiding niet in staat zijn een woning te betalen en te bewonen. Deze doelgroep bestaat uit verschillende subgroepen. Dit onderscheid wordt gemaakt op basis van de aanwezige vaardigheden om zelfstandig of met begeleiding te kunnen wonen. Thús Wonen haakt daarin nagenoeg geheel aan op de definities van het Besluit Beheer Sociale Huursector. 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. Voor deze mensen worden in de meeste gevallen driehoekscontracten afgesloten tussen Thús Wonen, de klant en de betreffende hulpverleningsinstantie.

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

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

In 2015 is 23 keer een woningzoekende via een driehoeksovereenkomst bemiddeld naar een woning: 10 keer in Dongeradeel, 8 keer in Dantumadiel en 5 keer in Kollumerland c.a.

Een aantal complexen of individuele woningen van Thús Wonen zijn bewoond door cliënten van stichting J.P. van den Bent en Zorggroep Alliade, bijvoorbeeld in de vorm van begeleid zelfstandig wonen. In 2015 zijn via deze weg drie nieuwe huurders verwelkomd.

## Pasana

Het faillissement van zorggroep Pasana bleek in 2014 onafwendbaar. Inmiddels is duidelijk dat zowel het ziekenhuis (in afgeslankte vorm) als de ouderenzorg een doorstart krijgen. Thús Wonen verhuurde complexen aan voormalig Pasana Ouderenzorg in Dokkum, Veenwouden, Damwoude en Metslawier. Kwadrant Groep heeft de verantwoordelijkheid genomen voor het doorstarten van dit deel van voormalig Pasana. In 2015 is met KwadrantGroep gesproken over de invulling hiervan. De doorstart is verheugend. Het faillissement van Pasana legde het theoretische risico bloot dat verbonden is aan het exploiteren van zorgvastgoed. De doorstart, maar ook de belangstelling van andere zorgpartijen voor het continueren van de dienstverlening van Pasana ouderenzorg, nuanceren dit theoretische risico enigszins.

Voor vrijwel al het vastgoed dat Thús Wonen ondergebracht had bij Pasana is het inmiddels duidelijk dat de dienstverlening gecontinueerd wordt. De Oase in Dokkum lijkt hierop de uitzondering te worden. Voor De Skûle in Metslawier geldt dat de dienstverlening wordt gecontinueerd, maar onder voorwaarden die voor Thús Wonen slechter zijn dan voorheen.

Met KwadrantGroep is niet alleen over de doorstart op de verschillende locaties gesproken. Er is ook intensief gesproken over beleidsdoelstellingen en de overwegingen daarachter, met als doel om in onze beleidskeuzes het belang van de ander beter mee te kunnen nemen. Dit alles vanzelfsprekend om onze doelgroep, die ouder wordt en meer zorg nodig heeft, beter te kunnen faciliteren.

### 3 Leefbaarheid

Thús Wonen neemt verantwoordelijkheid voor een goede woning in een goede woonomgeving. Hieronder wordt verstaan: 'het groen en het grijs direct om de woning'. De inspanningen aan die woonomgeving ziet Thús Wonen als een bijdrage aan de leefbaarheid. Dit is een smalle taakopvatting op dit punt, een taakopvatting die bewust zo is gedefinieerd om maximaal focus te kunnen houden op dat wat het belangrijkste is voor de huurders: fatsoenlijke huizen en fatsoenlijke huren. Thús Wonen bemiddelt of grijpt in bij overlast, doet aan bemiddeling bij sociale vraagstukken en voert waar nodig preventieve screenings uit. Dit is ook in 2015 gedaan.

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

#### Thús om hús

In 2015 heeft Thús Wonen in samenwerking met de gemeenten en dorpsbelangen en wijkraden de actie 'Thús om hús' weer gehouden. Dit houdt in dat mensen aangesproken worden op de 'verrommeling' rond hun woning, of juist gecompimenteerd worden met de plezierige staat waarin ze de buitenboel hebben.

#### Voetjesactie

Samen met de politie en de gemeente heeft Thús Wonen de 'voetjesactie' georganiseerd. Deze actie was erop gericht bewoners te wijzen op de risico's van diefstal en inbraak en de invloed van hun eigen handelen daarop. Denk hierbij aan woningen en auto's die niet zijn afgesloten, fietsen die niet op slot staan et cetera. Op de actie werd net als de vorige keer over het algemeen positief gereageerd.



## 4 Kwaliteit van de woningen

### Woningportefeuille

Thús Wonen heeft een kleine 6500 zelfstandige huurwoningen in portefeuille. Uit onderstaande tabel blijkt dat in die portefeuille de woningen uit de jaren '60 en '70 het talrijkst zijn. Per 31 december 2015 was de woningportefeuille als volgt samengesteld:

Dantumadiel			Ferweradiel		
Periode	Woonvorm	Aantal	Periode	Woonvorm	Aantal
<1900	Gewoon wonen	22	1945-1959	Gewoon wonen	5
1900-1940	Gewoon wonen	14	1960-1969	Geschikt wonen	8
1945-1960	Gewoon wonen	408		Gewoon wonen	9
1960-1969	Geschikt wonen	42	1970-1979	Geschikt wonen	2
	Gewoon wonen	459		Gewoon wonen	4
1970-1979	Geschikt wonen	287	2000-2015	Geschikt wonen	3
	Gewoon wonen	437		Gewoon wonen	4
1980-1989	Geschikt wonen	133	<b>Totaal Ferweradiel</b>		<b>35</b>
	Gewoon wonen	342			
	Verzorgd wonen	6			
1990-1999	Geschikt wonen	215			
2000-2015	Geschikt wonen	45			
	Gewoon wonen	9			
	levensloop	7			
	Verzorgd wonen	21			
<b>Totaal Dantumadiel</b>		<b>2.447</b>			

Dongeradeel			Kollumerland c.a.		
Periode	Woonvorm	Aantal	Periode	Woonvorm	Aantal
<1900	Gewoon wonen	5	1945-1960	Gewoon wonen	199
1900-1940	Geschikt wonen	8	1960-1969	Geschikt wonen	39
	Gewoon wonen	60		Gewoon wonen	351
1945-1959	Gewoon wonen	422	1970-1979	Geschikt wonen	100
1945-1960	Gewoon wonen	12		Gewoon wonen	127
1960-1969	Geschikt wonen	85	1980-1989	Geschikt wonen	54
	Gewoon wonen	706		Gewoon wonen	178
1970-1979	Geschikt wonen	220	1990-1999	Geschikt wonen	54
	Gewoon wonen	453		Gewoon wonen	19
1980-1989	Geschikt wonen	91	2000-2015	Geschikt wonen	35
	Gewoon wonen	392		Gewoon wonen	4
1990-1999	Geschikt wonen	18		Verzorgd wonen	18
	Gewoon wonen	31	<b>Totaal Kollumerland c.a.</b>		<b>1.178</b>
2000-2015	Geschikt wonen	110			
	Gewoon wonen	70			
	Verzorgd wonen	91			
<b>Totaal Dongeradeel</b>		<b>2.774</b>	<b>TOTAAL</b>		<b>6.434</b>

Bovenstaande tabel geeft getalsmatig weer hoe de woningportefeuille is samengesteld, uitgesplitst naar gemeente, bouwperiode en woningtypologie. Bij dit laatste moet bij 'geschikt wonen' gedacht worden aan woningen waarin mensen met een kleine zorgbehoefte of lichamelijke beperking goed kunnen wonen. Bij het type 'verzorgd wonen' moet gedacht worden aan woningen waarin mensen met een zwaardere zorgbehoefte op een goede manier kunnen wonen.

## Kwaliteitsverbetering

Thús Wonen heeft sinds de reorganisatie een grote inspanning gedaan om de kwaliteit van de woningvoorraad zo snel mogelijk op peil te brengen. Dit is zichtbaar in een sloop- en nieuwbouwprogramma en in een groot verbeterprogramma aan de bestaande voorraad. Het resultaat hiervan is natuurlijk het beste ter plekke te zien, bij de afgeronde projecten. Een deel van de activiteiten richt zich momenteel op de wijk Hoedemakerspolder in Dokkum. Thús Wonen is bezig om projectmatig de kwaliteit van de huurwoningen in deze wijk op peil te brengen. In 2015 is besloten om af te zien van de voorgenomen renovatie van 43 woningen. Vanwege de slechte technische staat van de woningen is het besluit genomen om deze woningen te slopen en op de vrijkomende grond nieuwbouwwoningen te programmeren. Hierover is goed en intensief contact geweest met de bewoners. Huurdersorganisatie HDBF was hier vanzelfsprekend ook bij betrokken.

Het effect van deze inspanningen laat zich uitdrukken in een aantal tabellen. Thús Wonen hanteert het begrip 'technische leeftijd'. Hieronder verstaan we de daadwerkelijke leeftijd van een woning, of de tijd die verstreken is sinds de laatste volledige renovatie. Thús Wonen wil haar huurders eigentijdse woning bieden met een uitrustingsniveau dat past bij deze tijd, en probeert daarom de gemiddelde technische leeftijd omlaag te brengen, eerst naar 25 jaar, uiteindelijk naar 12,5. Het 'verjongen' van de woningvoorraad moet dus sneller gebeuren dan het verouderen. In onderstaande tabellen is af te lezen wat hierin is gebeurd:

<i>Gemiddelde technische leeftijd</i>		<i>Gepland 2014</i>	<i>Gerealiseerd 2014</i>	<i>Doorgeschoven 2014 naar 2015</i>	<i>Gepland 2015</i>	<i>Gerealiseerd 2015 (tot 1 januari 2016)</i>
Bestaande woningen	33					
Sloop	47	36	27	0	46	40
Verkoop	40	30	37	0	30	30
Nieuwbouw	1	36	0	44	35	7
Renovatie	45	316	265	47	357	391
Totaal aantal woningen		6522	6495		6498	6432
Gemiddelde technische leeftijd		31,8	32,3		29,0	29,4
Restant gemiddelde technische levensduur		-6,8	-7,3		-4,0	-4,4

Uit deze tabel blijkt dat de technische leeftijd is gedaald van 32,3 naar 29,4 jaar. Dit blijft iets achter bij het voorgenomen resultaat, maar is nog steeds een aanzienlijke verbetering. Uit deze tabel blijkt ook dat het nieuwbouwprogramma achterblijft op het voorgenomen programma. Het niet verwezenlijken van de voorgenomen aantallen in 2015 is het gevolg van de grote omvang van een aantal herstructureringen, waardoor de opleveringen in veel gevallen na de jaarwisseling is komen te liggen. Deze projecten worden in 2016 opgeleverd. De ontwikkelingstijd van de nieuwbouw neemt meer dan een jaarschijf in beslag, ca. 2 tot 3 jaar. De toekomstige ontwikkeling van nieuwbouwwoningen loopt conform het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) de komende jaren continu door, waardoor verwacht mag worden dat de jaarlijkse doelstelling wel gerealiseerd gaat worden.

## Verbeteringen

In 2015 zijn projectmatig 346 woningverbeteringen gerealiseerd. Daarnaast zijn projectmatig additioneel 330 woningen energetisch verbeterd. Daarmee is in totaal van 676 woningen de energieprestatie verbeterd. Naast projectmatige verbeteringen is ook in woningen geïnvesteerd op basis van verzoeken van huurders en bij mutatie. In totaal is voor een bedrag van € 7,5 miljoen in de woningen geïnvesteerd.

## Onderhoud

In de jaarrekening 2015 is € 17,6 miljoen verantwoord onder planmatig onderhoud (incl. woningverbeteringen). Dit is minder dan begroot. Deze onderschrijding wordt grotendeels verklaard door de (verlengde) tijdelijke btw-verlaging, gunstige marktomstandigheden en een iets geringer aantal binnenrenovaties. Aan ongeveer 1.250 woningen is dit onderhoud gepleegd, in veel gevallen zowel aan de binnen- als aan de buitenkant. Het resultaat hiervan laat zich zien in de gedaalde technische leeftijd en de verbeterde energieprestaties.

## Niet-planmatig onderhoud

Naast deze planmatig uitgevoerde activiteiten is ook het nodige niet-planmatige werk verzet. Hierbij moet gedacht worden aan klacht- en mutatieonderhoud. In 2015 ging dit om € 1,8 miljoen, hetgeen

neerkomt op een overschrijding van ruim een ton. Een verklaring voor deze overschrijding ligt onder andere in het grote aantal schadegevallen als gevolg van extreem weer. In 2014 lagen de kosten voor niet-planmatig onderhoud op € 1,3 miljoen, in 2013 op € 1,65 miljoen.

### Nieuwbouw en sloop

In totaal is in 2015 € 7,4 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw, zowel in de opgeleverde woningen in De Westereen, als in de nieuwbouwprojecten die doorlopen in 2016.

In 2015 heeft Thús Wonen zeven nieuwe huurwoningen opgeleverd aan de Eyssemawei in De Westereen.

In 2015 is tevens gewerkt aan de volgende nieuwbouwprojecten:

#### Kollum:

Halbertsmaflat: 17 appartementen

#### Dokkum:

Hoedemakerspolder: 35 woningen

Fonteinislanden: 20 woningen

In totaal is over 2015 € 7,4 miljoen uitgegeven aan nieuwbouwprojecten.

Vooruitlopend op de nieuwbouw in de wijk Hoedemakerspolder zijn 38 oude woningen gesloopt. Daarnaast zijn in 2015 twee woningen gesloopt in Burum.

### Energieprestaties

Een indicator voor de kwaliteit van de woningen is de energieprestatie. Thús Wonen streeft ernaar om de verbeterslag ook hierin tot uitdrukking te laten komen.

Thús Wonen kiest er niet voor om Nul-op-de-meter woningen of gelijksoortige projecten te realiseren. Bij dergelijke projecten wordt naar het oordeel van Thús Wonen buitensporig veel geld aangewend voor de verbetering van een uiterst beperkt aantal woningen. Thús Wonen kiest ervoor om eerst voor de gehele woningvoorraad zo snel mogelijk een eigentijdse energieprestatie te realiseren: Thús Wonen wil voor de gehele portefeuille een gemiddeld energielabel B hebben. Voor 2015 had Thús Wonen de doelstelling ambitieus gesteld: Het streven was erop gericht om in 2015 een situatie te realiseren waarin 26% van het woningbezit een energieprestatie B of hoger heeft. Vorig jaar is de manier waarop de energieprestatie van een woning wordt uitgedrukt anders gedefinieerd. Er is thans sprake van twee systematieken waarin energieprestaties uitgedrukt worden: één voor de woningen met een energielabel van voor het nader voorschrift (opgenomen voor 1 januari 2015) en één voor de woningen met een energie-index (opgenomen na 1 januari 2015).

Het is daarom lastig om één volledig actueel overzicht te genereren. Onderstaand model is een bij benadering representatieve weergave van de huidige energieprestaties, vertaald naar energielabels. In navolgende jaren wordt gerapporteerd op basis van energie-index.



Ten aanzien van de beoogde 26% van ons bezit met een energieprestatie B of hoger, is het doel per 31 december 2015 niet gehaald. Per 31 december had ongeveer 24% van ons bezit een energieprestatie B of hoger. Het aantal woningen met een C-label is daarentegen hoger dan beoogd, waardoor het totaal aantal woningen met een groen energielabel iets groter is dan voorgenomen.

Het correct administreren van de energieprestaties is een vak op zich. Thús Wonen laat zich hierin ondersteunen door een gespecialiseerd bedrijf dat specifieke kennis en specifieke software levert. In 2015 is Thús Wonen overgestapt naar een andere leverancier. Reden hiervoor ligt in de pogingen om voor STEP-subsidie in aanmerking te komen. Rond de STEP-subsidie ontstond in het voorjaar van 2015 rumoer, er zou sprake zijn van misbruik van deze regeling. Het bedrijf dat door Thús Wonen aanvankelijk in de arm was genomen om bij de subsidie-aanvragen de ondersteunende input te leveren, werd daarbij nadrukkelijk genoemd en onderzocht. Thús Wonen heeft daarom besloten een ander bedrijf in de arm te nemen. Ook de toen reeds ingediende subsidieverzoeken zijn teruggetrokken.

### **Verkoop**

In 2015 zijn 30 woningen verkocht. Dit is conform begroting.

## 5 Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

### Overleg huurder–verhuurder

In 2015 was de Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (de HDBF) actief als huurdersvertegenwoordiging en daarmee belangenbehartiger van de huurders van Thús Wonen. In 2015 is drie keer bestuurlijk overleg geweest met de huurdersvertegenwoordiging. Daarnaast is een aantal keren overleg geweest over concrete cases, zoals de aanpak van de wijken Hoedemakerspolder en Fonteinslanden, maar ook de herijking van ons Strategisch Voorraad Beleid.

Samen met de HDBF is een aantal bewonersavonden georganiseerd rond de herstructureringsprojecten in de wijken Hoedemakerspolder en Fonteinslanden in Dokkum. Mede door deze avonden is rond deze projecten de communicatie tussen huurders en verhuurder goed. Ook in de voorbereidingen op onderhoudswerkzaamheden werden bewoners betrokken. Resultaat daarvan is dat de plannen beter aansluiten op de wensen van de bewoners. Ook worden na afloop van de werkzaamheden interviews gehouden. Dit geeft Thús Wonen belangrijke informatie.

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

### Klachtencommissie

#### Samenstelling

De Klachtencommissie van Thús Wonen was aan het einde van het verslagjaar samengesteld uit de volgende leden: de heer Derk-Jan Bomhof op voordracht van de Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland, mevrouw Enith van Wolde op voordracht van de Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland en mevrouw Antsje Zwart, op voordracht van de Ondernemingsraad van Thús Wonen. Ook in 2015 vervulde mevrouw Zwart de functie van voorzitter.

#### Positie Klachtencommissie

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

#### Rooster van aftreden

De commissie is volgens het reglement gehouden zelf een rooster van aftreden op te stellen. Overigens heeft zich in 2015 geen vacature in de commissie voorgedaan.

#### Behandelde zaken en adviezen

In 2015 zijn bij de Klachtencommissie twee nieuwe klachten binnengekomen. Een klacht heeft geleid tot een zitting van de Klachtencommissie, de andere klacht is eerst doorgestuurd naar Thús Wonen ter verdere afhandeling en hoefde daarna niet meer door de Klachtencommissie behandeld te worden. Dit betrof een klacht over geluidsoverlast.

De klacht die tot een zitting leidde, betrof een klacht over vochtproblemen en de afhandeling hiervan door Thús Wonen. Tijdens de zitting zijn er afspraken tussen de klager en Thús Wonen gemaakt om tot een oplossing te komen. Een uitspraak van de Klachtencommissie bleek niet nodig.

## 6 Financiële continuïteit

### Algemeen

Is Thús Wonen in staat om nu en in de toekomst aan haar financiële verplichtingen te voldoen? Hiervoor is het vooral van belang dat het bezit jaarlijks voldoende huur oplevert om onderhoud, salarissen, heffingen, rente en dergelijke te betalen. Dit wordt ook wel het operationele resultaat genoemd. Belangrijke indicatoren daarvoor zijn de ICR en DSCR. Daarover later meer.

Blijft er geld over uit de exploitatie, dan kan dat worden gebruikt voor het aflossen van leningen of voor het doen van investeringen in het bezit, zoals het treffen van energetische maatregelen en nieuwbouw. Is dit geld voor het doen van investeringen er niet, dan kan er geld worden geleend. Het lenen van geld brengt wel extra rentelasten met zich mee. De extra rentelasten moeten betaald worden uit het operationele resultaat. LTV is een goede indicator om te bepalen of de hoeveelheid geldleningen verantwoord is. Daarover later meer.

Thús Wonen streeft een gematigde huurprijsontwikkeling na. In 2016 zal een inkomensafhankelijke huurverhoging worden doorgevoerd. In daaropvolgende jaren de huursombenadering gebruikt worden om scheefgegroeide verhoudingen tussen huurprijzen recht te zetten. Doorrekeningen leren dat Thús Wonen over voldoende inkomsten blijft beschikken om verhuurdersheffing en andere heffingen op te brengen. Dit moet wel opgebracht worden door de huurders, die hier niets van terug zien in kwaliteitsverbetering of huurmatiging.

### Resultaat 2015 versus begroting

In financieel opzicht is 2015 geen slecht jaar geweest. Het operationele resultaat was positief, er is geïnvesteerd en er is afgelost op de geldleningen. Het jaarresultaat voor waardeveranderingen was € 6 miljoen beter dan begroot. Opvallend is dat de inkomsten dicht in de buurt van het begrote niveau liggen, terwijl de voornaamste kostenposten onder het begrote peil liggen.

Ten opzichte van de begroting is de realisatie van de lonen, salarissen en sociale lasten circa € 250.000,- lager.

De overige bedrijfslasten vallen circa € 1,1 miljoen lager uit. Dit verschil wordt grotendeels veroorzaakt doordat het CFV géén heffing heeft doorgevoerd voor bijdrage in de saneringssteun (begrote bijdrage Saneringssteun € 0,8 miljoen).

Doordat de investeringen zijn achtergebleven ten opzichte van de begroting hoefde er minder vreemd vermogen aangetrokken te worden. In de begroting was 14,5 miljoen aan nieuwe leningen opgenomen terwijl er in werkelijkheid € 10 miljoen is aangetrokken en € 3 miljoen is opgenomen in de roll-over lening. Hierdoor zijn de rentelasten circa € 0,3 miljoen lager dan begroot.

Doordat het bedrijfsresultaat voor belastingen circa € 2 miljoen hoger is dan begroot, is ook de vennootschapsbelastinglast hoger dan begroot. Het is verschil is circa € 800.000,-, oftewel 25% van het verschil in resultaat.

### *Overige waardeveranderingen*

Overige waardeveranderingen hebben een relatie met de waardering van het vastgoed. Als het bezit minder waard wordt, wordt dit ten laste van het bedrijfsresultaat gebracht in de vorm van een afwaardering en/of afschrijving. Als het bezit weer meer waard wordt, moet een deel van de afwaardering weer worden gecorrigeerd. Deze waardeveranderingen zijn geen kasstromen. Thús Wonen kan er met andere woorden niets voor kopen. Wel geeft deze waardeverandering de mutatie in de verdien capaciteit van het bezit weer.

Aan het einde van het boekjaar heeft Thús Wonen 72 woningen in aanbouw. Op deze woningen wordt € 2 miljoen aan waardeverandering afgeboekt. De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie is onder andere als gevolg van een gewijzigde rekenrente (disconteringsvoet), lagere kosteninflatie en minder hoge onderhoudskosten ten opzichte van voorgaand boekjaar met € 44,9 miljoen gestegen.

Omschrijving	Boekjaar 2015	Begroting 2015	Boekjaar 2014
<b><u>Bedrijfsopbrengsten</u></b>			
1. Huren	35.023	34.822	34.080
2. Opbrengsten servicecontracten	571	578	563
3. Overheidsbijdragen	8	7	8
4. Netto verkoopresultaat Vastgoedportefeuille	2.604	2.496	2.960
5. Geactiveerde productie projecten	162	106	38
6. Overige bedrijfsopbrengsten	266	276	534
Totaal bedrijfsopbrengsten	38.634	38.285	38.183
<b><u>Bedrijfslasten</u></b>			
7. Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.314	2.620	2.804
8. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-7.388	784	-3.149
9. Bijzondere waardevermindering vlottende activa	-80	0	0
10. Lonen en Salarissen	2.405	2.557	2.674
11. Sociale lasten	763	864	734
12. Kosten onderhoud	13.838	16.252	15.374
13. Leefbaarheid	26	102	621
14. Lasten servicecontracten	544	578	564
15. Overige bedrijfslasten	6.987	7.956	7.573
Totaal bedrijfslasten	19.409	31.713	27.195
16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	0	0	30
<b><u>Bedrijfsresultaat</u></b>	<b><u>19.225</u></b>	<b><u>6.572</u></b>	<b><u>10.958</u></b>
17. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten	0	0	0
18. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	142	173	110
19. Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.417	-3.691	-3.533
Saldo Financiële baten en lasten	-3.275	-3.518	-3.423
<b><u>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</u></b>	<b><u>15.950</u></b>	<b><u>3.054</u></b>	<b><u>7.535</u></b>
20. Belastingen	-112	-936	2.495
21. Resultaat deelnemingen	101	-29	226
<b><u>JAARRESULTAAT</u></b>	<b><u>15.939</u></b>	<b><u>2.089</u></b>	<b><u>10.256</u></b>

## Ratio's

### ICR

De ICR geeft weer in hoeverre de rentelasten worden gedekt door de operationele kasstroom. Deze ratio is een indicator voor de kasstromen op korte termijn. Vanuit de regelgeving is de ondergrens van de ICR bepaald op 1,4. Thús Wonen streeft ernaar de bestaande investeringsruimte zo goed mogelijk te benutten, en Thús Wonen streeft daarom naar een lage ICR: een lage ICR betekent namelijk dat er geen investeringsruimte onbenut is gebleven. De (geconsolideerde) ICR over 2015 komt uit op 3,21.

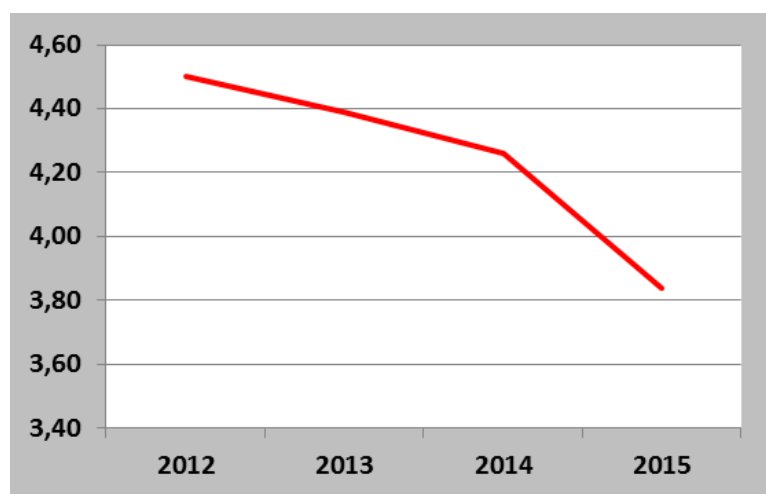
De gedefinieerde doelstelling (ICR tussen 1,5 en 2,0) is over 2015 niet gerealiseerd. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt omdat niet alle onderhoudsprojecten in 2015 volledig konden worden

afgerond onder meer in verband met wet- en regelgeving op het gebied van Flora & Fauna. Deze projecten, die € 2,4 miljoen vertegenwoordigen, worden in 2016 alsnog volledig afgerond. Daarnaast heeft een incidentele bate over de Vennootschapsbelasting 2013 (€ 650.000,-) en het niet hoeven te betalen van saneringssteun in 2015 (€ 811.000,-) er ook voor gezorgd dat we de doelstelling niet haalden. Deze meevallers waren ten tijde van de planvorming niet voorzien.

### **Gemiddeld rentepercentage leningen**

Dit betreft de gemiddelde rente die wordt betaald over de leningen. Doelstelling voor eind 2015 was een gemiddeld rentepercentage van maximaal 4,1%. Door de lage rentestanden is er ruimschoots voldaan aan deze doelstelling. Het gemiddelde rentepercentage per 31 december 2015 bedraagt 3,84%.

Onderstaand het verloop van de gemiddelde rente over de jaren 2012 t/m 2015.



### **Duration**

De duration betreft het gewogen gemiddelde van de looptijden van de leningenportefeuille. De duration wordt gezien als een goede maatstaf voor de rentegevoeligheid. De huidige duration bedraagt 8,26 jaar (eind december 2015) en voldoet daarmee aan de gestelde norm >7 en <10 jaar.

### **Geldleningen**

In 2015 heeft Thús Wonen voor € 13 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken.

In totaal was er eind 2015 een bedrag van € 89,3 miljoen (2014: € 79,1 miljoen) aan leningen opgenomen. Het aandeel met een looptijd korter dan 5 jaar bedraagt € 13,7 miljoen. De gemiddelde rentevoet was 3,84% (2014: 4,26%).

### **Waardering bezit**

Het bezit is het onderpand van de geldleningen. Het bezit kan echter op meerdere manieren worden gewaardeerd, waaronder de WOZ-waarde. Eind 2015 bedroeg de WOZ-waarde € 665 miljoen (eind 2014: € 716 miljoen). In onderstaande tabel zijn de langlopende schulden (geldleningen) afgezet tegen de waardering van het bezit. Tevens zijn de diverse waarderingen en de langlopende schulden uitgedrukt in een bedrag per woning. Hieruit blijkt dat er relatief weinig per woning is geleend.

Waarde bezit		Totaal	Per woning	Loan to Value	2014
Vastgoed in exploitatie volgens balans	€	111.958.000	€ 17.679	80%	€ 15.763
Vastgoed in exploitatie tegen bedrijfswaarde	€	221.000.000	€ 34.897	40%	€ 27.213
Vastgoed in exploitatie tegen WOZ	€	665.000.000	€ 105.006	13%	€ 111.980
Langlopende schulden	€	89.278.000	€ 14.097		

Voor woningcorporaties is het gebruikelijk dat zij voor de waardering van het bezit de bedrijfswaarde hanteren. Bij deze waarderingmethode wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige ontvangsten en uitgaven. Per eind 2015 is de bedrijfswaarde berekend op € 232 miljoen. Met ingang



van het boekjaar 2016 zal het vastgoed in exploitatie gewaardeerd moeten worden tegen marktwaarde in verhuurde staat. Medio 2015 is de implementatie daarvan opgestart.

### Ontwikkeling kengetallen financiële continuïteit

Thús Wonen gebruikt de volgende kengetallen om de financiële continuïteit te monitoren. De ICR (interest coverage ratio) is een indicator voor de mate waarin aan de renteverplichtingen kan worden voldaan. De DSCR (debt service coverage ratio) is een indicator voor het beoordelen van de aflossingsruimte. De LTV (loan to value) geeft de verhouding weer tussen de geldleningen en de waarde van het bezit. De normen van het WSW zijn: de ICR is tenminste 1,4, de DSCR tenminste 1,0 en de LTV maximaal 75%. Thús Wonen hanteert voor de ICR en getal tussen de 1,5 en 2,0 als norm, voor LTV hanteert Thús Wonen 70% als maximum.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	1,51	2,06	2,00	2,04	2,07	2,10	2,03	2,12	2,14	2,14
DSCR	3,34	2,93	2,68	2,56	2,51	2,35	2,27	2,29	2,31	2,33
Loan to Value	50%	53%	57%	59%	62%	64%	66%	63%	61%	59%

Dit overzicht is gebaseerd op de meerjarenbegroting. Hierin wordt uitgegaan van de investeringsagenda die hoort bij het meest recente SVB en een voorgenomen en voorbereide versnelling in de kwaliteitsslag in de woningportefeuille. Conclusie is dat realisatie hiervan past binnen de normen van het WSW.

### Betalen voor fatsoenlijke huizen

De voorgenomen kwaliteitsslag in de woningvoorraad kost veel geld. Tot en met 2023 zal jaarlijks circa € 25 miljoen worden uitgegeven aan onderhoud en investeringen in het woningbezit. Het leeuwendeel wordt betaald vanuit de huur. Daarnaast is een jaarlijkse opbrengst van circa € 2,7 miljoen uit de verkoop van woningen ingerekend. Om alles te kunnen betalen zal er vervolgens nog moeten worden bijgeleend. Rekening houdende met de aflossingen op de geldleningen zal daardoor de leningportefeuille tot 2024 met circa € 17 miljoen in omvang toenemen. Naar verwachting zal de bedrijfswaarde van het bezit in die periode met circa € 12 miljoen toenemen. Omdat er meer wordt geleend dan het bezit in waarde stijgt, nemen de reserves af. Dit is ook terug te zien in de ontwikkeling van de LTV. In 2015 was 52% van de waarde van het bezit beleend in 2024 is dat gestegen naar 60%.

### Sturingskader, begrenzingen en risicobeheersing

#### *Systeem van risicobeheersing en beheersingsmethodiek*

Thús Wonen heeft een risicomangementbeleid. In 2015 is verder gewerkt aan een integraal risicomangementstelsel, dat momenteel nog in ontwikkeling is. Een integraal risicomangementstelsel bestendigt het oog voor de risico's: Bij belangrijke beslissingen worden de mogelijke risico's in kaart gebracht evenals de mogelijke beheersmaatregelen. Indien gewenst wordt een passende beheersmaatregel getroffen.

Thús Wonen heeft een aantal risico's geïdentificeerd waarmee zij wordt geconfronteerd. Hierna zijn de voornaamste risico's opgenomen. Over het geheel genomen is Thús Wonen een risicomijdende organisatie. Naast de risico's zijn hieronder ook beheersmaatregelen benoemd die de risico's moeten beperken.

#### *Strategische risico's*

De voornaamste strategische risico's zijn verbonden aan de woningmarkt waarin Thús Wonen opereert. Met het Strategisch Voorraad Beleid als onderlegger investeert Thús Wonen veel in het woningbezit, terwijl bevolkingsdaling en een veranderend platteland onzekerheden met betrekking tot de exploitatie daarvan met zich meebrengen. Thús Wonen is doordrongen van dit risico en wil dit risico zo goed mogelijk beperken. Daarom besteedt Thús Wonen veel aandacht aan het periodiek herijken van de strategische uitgangspunten onder het SVB en de operationele voortvloeisels daaruit. Ook wordt de markt gemonitord, onder andere door gebruik te maken van KPI's (Kritieke Prestatie Indicatoren). De stakeholders worden hierin betrokken en met die stakeholders worden prestatieafspraken gemaakt.

Een ander marktrisico schuilt in de betaalbaarheid. Onze doelgroep kenmerkt zich door lage inkomens en vraagt daarbij passende huren. Mede onder invloed van de krimp kan de economische situatie in

het gebied verslechteren, waardoor de doelgroep de huren niet meer kan betalen. Om dit risico zo goed mogelijk te beperken heeft Thús Wonen een huurprijsbeleid geformuleerd, waarin de doelgroep naar inkomenssituatie is onderverdeeld en dat naar de toekomst toe de woningportefeuille definieert in termen van betaalbaarheidsklassen.

#### *Operationele risico's*

Omdat Thús Wonen zeer sterk inzet op een verbeterprogramma aan het vastgoed, voert Thús Wonen veel grote projecten uit. Hierin schuilt een operationeel risico. Als gevolg van onjuiste inschattingen, kunnen projecten meer kosten dan is begroot of leiden tot vertraging, met als gevolg onnodige overlast voor huurders die daardoor geen fatsoenlijke dienstverlening ervaren. Om dit risico te voorkomen valt Thús Wonen terug op vastomlijnde projectrapportages en procedures die nauwgezet nageleefd en geëvalueerd worden.

Het bezit van Thús Wonen is verouderd. De ouderdom brengt veiligheidsrisico's ten aanzien van brandoverslag, asbest, koolmonoxide en ondeugdelijke gas- en elektra-installaties. Als gevolg van het niet tijdig ontdekken van deze risico's kunnen huurders gezondheidsrisico's lopen en/of kan er schade ontstaan aan de woningen. Thús Wonen wil dit te allen tijde voorkomen en investeert veel om goede invulling te geven aan het veiligheidsbeleid. Daarnaast wordt veel energie gestoken in de opleiding en training van medewerkers om op die manier de risico's tijdig te kunnen signaleren.

#### *Financiële risico's*

Thús Wonen zet sterk in op fatsoenlijke huizen en fatsoenlijke huren. Om die reden wil Thús Wonen optimaal gebruik van haar financiële mogelijkheden maken: ze wil scherp aan de wind zeilen. Dit maakt dat de financiële marges klein zijn. Doordat de werkelijke lasten en opbrengsten kunnen verschillen van de begroting, is het risico aanwezig dat één of meerdere doelstellingen niet kunnen worden gehaald. De mogelijkheid bestaat ook dat er meer kan worden gerealiseerd dan wordt aangenomen. De financiële risico's worden beperkt tot een laag niveau door het maken van gedetailleerde jaar- en meerjarenprognoses, het monitoren van de realisatie en de ontwikkelingen en het treffen van maatregelen als aanpassingen van in- en/of uitgaande kasstromen nodig zijn. In de prognoses worden alle financiële componenten, waaronder, huur, onderhoudslasten, bedrijfslasten, investeringen, rentelasten en dergelijke meegenomen.

Een grote uitgaande kasstroom is de rentelast. Deze is enerzijds afhankelijk van de omvang van de leningportefeuille, anderzijds van de hoogte van de rente. Voor de beheersing van renterisico's gebruikt Thús Wonen geen derivaten. Thús Wonen is ook niet van plan dit te gaan doen. De risico's worden vooral beheerst door een goede spreiding van de looptijden van de geldleningen en de rentevastperiodes. Een en ander is vastgelegd in het treasurystatuut. Dit treasurystatuut voldoet aan de beleidsregels met betrekking tot derivaten. Kredietrisico's worden beperkt door te handelen met kredietwaardige partijen. De liquiditeitsrisico's worden beheerst door een rekening-courant faciliteit bij de ING-bank met een omvang van € 6 miljoen en door een roll-over lening met een variabele hoofdsom van € 5 miljoen, waarvan per balansdatum € 1 miljoen was opgenomen.

De leningen zijn conform de regels van het treasurystatuut aangetrokken. Dit is één van de statuten die Thús Wonen gebruikt voor de beheersbaarheid van de organisatie en de financiële huishouding. Daarnaast wordt voor het doen van investeringen een investeringsstatuut gebruikt.

#### *Financiële verslaggeving*

Thús Wonen hecht groot belang aan het verstrekken van juiste informatie in de rapportages. Een post waarin een voornaam risico schuilt op onjuiste waardering vormt het vastgoed. Het vastgoed wordt tegen historische kostprijs (aanschafwaarde) of lagere bedrijfswaarde wordt gewaardeerd. De bedrijfswaarde is gebaseerd op het totaal van de toekomstige kasstromen die worden teruggerekend, rekening houdende met een bepaalde disconteringsvoet (soort rentepercentage waartegen toekomstige kasstromen contant worden gemaakt). De omvang van toekomstige kasstromen zijn echter niet zeker. Daarom wordt daarvan een inschatting gemaakt, onder andere een inschatting van huurverhogingen, ontwikkeling van bedrijfslasten, onderhoudslasten en de restant levensduur. Om het risico op een onjuiste waardering zo laag mogelijk te krijgen worden de inschattingen intern getoetst en extern beoordeeld door de accountant. Daarnaast is extra aandacht besteed aan de controle van de bedrijfswaareberekeningen. Door deze maatregelen tracht Thús Wonen de risico's van afwijkingen in de bedrijfswaarde te beheersen.

### *Wet- en regelgeving*

Thús Wonen opereert in een sterk gereguleerde omgeving met veel en complexe regelgeving die bovendien de afgelopen jaren relatief vaak is gewijzigd. Als voorbeelden kunnen hier de inkomens-toetsing, passend toewijzen en de nieuwe Woningwet worden genoemd. Hierdoor is het risico aanwezig dat wijzigingen niet tijdig worden gesignaleerd en geïmplementeerd, met als gevolg dat Thús Wonen op bepaalde gebieden niet voldoet. Het naleven van wet- en regelgeving is een permanent punt van aandacht en vergt steeds meer capaciteit als gevolg van de vele wijzigingen en nieuwe regels. Om dit risico te beperken tot een laag niveau heeft Thús Wonen een compliancestatuut waarin een goede verdeling van de verantwoordelijkheden is opgenomen.

### **Governance en interne beheersing**

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

### *Verantwoordelijkheid en taken directie*

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen van de stichting als toegelaten instelling in de zin van de Woningwet, de strategie, de financiering en het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid ten aanzien van de deelneming van de stichting. De strategie en doelstellingen zijn vastgelegd in het ondernemingsplan van Thús Wonen.

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

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

Voor het invulling geven aan de verantwoordelijkheden en taken liet de directeur-bestuurder zich ook in 2015 adviseren en bijstaan door het managementteam (MT). Het MT bestond uit de hoofden van de afdelingen Dienstverlening, Vastgoed, Interne Bedrijfsvoering & Control, de adviseur Strategie & Beleid en ook de directeur van Tsjnst. De controller en de externe accountant hebben een toetsende rol.

### *Governancecode*

April 2015 is de Governancecode Woningcorporaties 2015 vastgesteld door de leden van Aedes en de VTW. Deze vernieuwde code weerspiegelt hoe woningcorporaties denken over goed bestuur en toezicht. Thús Wonen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2015 en verwijst hiernaar op haar website. De vernieuwde code is niet vrijblijvend. Het is verplicht om de code te volgen voor de leden van Aedes en VTW en daarmee dus ook voor Thús Wonen. Thús Wonen is alert op wet- en regelgeving en spant zich in, conform het compliancestatuut, om daaraan te voldoen.

### *Interne beheersing*

Thús Wonen streeft ernaar om 'In Control' te zijn. Net als in voorgaande jaren wordt de kwaliteit van de beheersingsmaatregelen getoetst door de accountant. De bevindingen zijn gerapporteerd in een Managementletter. De conclusie van de accountant is dat de interne beheersing van goed tot uitstekend niveau is. Er is een verbetering geconstateerd ten opzichte van vorig jaar. Vorig jaar was de interne beheersing overigens ook beoordeeld als goed.

## 7 Organisatieontwikkeling

### De Kanteling

In 2014 is er een reorganisatie doorgevoerd waarvan de laatste uitvloeiselen in 2015 tot afronding zijn gekomen. Gebleken is dat door de reorganisatie de organisatie beter in staat is in te spelen op de eisen die aan een hedendaagse corporatie gesteld mogen worden. De afgeslankte organisatie leidt enerzijds tot lagere bedrijfslasten en anderzijds tot meer slag- en daadkracht, wat ook terug te vinden is in de toename van investeringen in de woningvoorraad en het verbeteren van de communicatie.

Met De Kanteling in 2014 was de onderhoudsdienst Tsjnst BV niet meegenomen. In 2015 zijn de voor- en nadelen van een eigen onderhoudsdienst besproken en afgewogen. Een eigen onderhoudsdienst, zonder winst oogmerk, met de focus op sociale woningbouw en haar huurders, kan veel betere prestaties leveren. Bijkomende voordelen van een eigen onderhoudsdienst zijn dat het de herkenbaarheid van Thús Wonen kan vergroten, dat de onderhoudsdienst de ogen en oren is van Thús Wonen en dat de eigen onderhoudsdienst beter kan inspelen op de specifieke kenmerken van de doelgroep van Thús Wonen dan een regulier bedrijf. Eind 2015 is daarom het besluit genomen om de onderhoudsdienst Tsjnst BV met ingang van 1 januari 2016 binnen Thús Wonen te integreren, waarna deze verder gaat onder de naam Thús Wonen Service en Onderhoud. Dit heeft inmiddels geleid tot minder management. Tsjnst is in juridische zin nog niet geliquideerd, per januari zijn de activiteiten overgegaan naar Stichting Thús Wonen en Tsjnst een lege BV. Verder heeft Stichting Thús Wonen geen verbindingen. Op de website van Thús Wonen is een actueel organogram te vinden.

### Personeel

Onderstaand een overzicht van het aantal fte's aan het einde van 2015, afgezet tegen de situatie eind 2014.

Personeelsbezetting	Vastgoed	Dienstverlening	Directie	Interne Bedrijfsvoering	Overig	Subtotaal	Tsjnst BV	Ingeleend personeel	Totaal
Eind 2015	13,1	18,2	1	11,2	1,1	44,6	21,2	0	65,8
Eind 2014	10,9	16,1	1	12,8	1,1	41,9	20	0,6	62,5
Vershil	2,2	2,1	0	-1,6	0	2,7	1,2	-0,6	3,3

Per 1 maart 2015 heeft een bestuurswisseling plaatsgevonden. Met het benoemen van Jeannette Dekker als directeur-bestuurder staat voor het eerst in de geschiedenis van Thús Wonen en haar rechtsvoorgangers een vrouw aan het roer.

### Prestatiebegroting

In 2015 is voor het eerst gewerkt met een prestatiebegroting. Eind 2014 is een groot aantal ambitieuze doelstellingen geformuleerd die in 2015 gerealiseerd moesten worden. Nu, terugkijkend, valt een aantal zaken op.

- De kwaliteitsslag in de woningvoorraad was groot, maar blijft iets achter bij de ambities.
- Er is huurprijsbeleid geformuleerd.
- Kosten als gevolg van derving of door oninbare huren blijven binnen gesteld plafond.
- Minimaal 90% van de toewijzingen kwam ten goede aan de gedefinieerde doelgroep, de 100% is benaderd.
- De voorgenomen aanpassing van de ICT-systemen, met als doel huurders gelegenheid te bieden om meer zaken rechtstreeks te regelen, is uitgesteld. Thús Wonen oriënteert zich op een nieuw primair systeem.
- Thús Wonen heeft statushouders gehuisvest, zodanig dat aan de taakstelling is voldaan.
- Met de verschillende gemeenten is niet een door beide partijen onderschreven evaluatie van de vigerende woonakkoorden beschikbaar. Samenwerking met gemeenten (en de HDBF) aan prestatieafspraken heeft wel plaatsgevonden op constructieve manier.
- De ICR is hoger dan beoogd. Voor een belangrijk deel wordt dit verklaart door niet te voorziene meevallers.
- De bedrijfslasten per VHE liggen onder het gestelde plafond.

### ICT

Automatisering is een essentieel hulpmiddel van TW. Het primaire systeem waarmee Thús Wonen werkt, zal op termijn niet meer ondersteund worden. Thús Wonen is begonnen met een oriëntatie op een nieuw systeem. Het nieuwe systeem zal optimaal effect moeten sorteren in de reguliere,

dagelijkse processen, zodat er daarnaast binnen de dienstverlening ruimte kan blijven bestaan voor het afwijkende en de toenemende behoefte aan maatwerk.

### **De nieuwe Woningwet**

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

## 8 Verslag van de Raad van Commissarissen

### Inleiding

Het jaar 2015 stond voor Thús Wonen in het teken van een directiewisseling. Na een zorgvuldig doorlopen sollicitatieprocedure, waarbij ook gesprekken zijn gevoerd met de stakeholders van Thús Wonen voor hun input ten aanzien van de profielschets, is per 1 maart 2015 mevrouw A.C. Dekker werkzaam als nieuwe directeur-bestuurder. Met het aanstellen van een nieuwe bestuurder kan de organisatie een volgende stap maken in haar ontwikkeling. En kan de koers van Thús Wonen: het aanbieden van fatsoenlijke huizen met fatsoenlijke huren en met een fatsoenlijke dienstverlening nog verder worden uitgewerkt.

De afgelopen jaren is al een inhaalslag gemaakt op de onderhoudskwaliteit van de woningen. De komende jaren moeten de nodige vervolgstappen worden gezet om alle woningen aan het gewenste kwaliteitsniveau te laten voldoen.

Met een nieuwe bestuurder is een volgende stap gemaakt in het verder toekomstbestendig maken van de inmiddels gekantelde organisatie, zodat Thús Wonen nu en in de toekomst haar werk effectief en efficiënt kan blijven doen in een krimpg gebied.

### Samenstelling Raad van Commissarissen

De samenstelling van de Raad is zodanig dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. De voltallige Raad voldoet aan de eisen en kenmerken van de kennisgebieden zoals ze benoemd staan in het gewenste profiel. De samenstelling van de Raad bestond in 2015 uit een evenwichtige samenstelling zoals bedoeld in de wet bestuur en toezicht. De Raad en het bestuur bestaat per 31 december 2015 uit drie dames en vier heren, hetgeen voldoet aan de voorgeschreven verhouding 70/30.

Naam	Geboortedatum	Functie of bijzonderheid	Commissie	Deskundigheid/ profiel	Huidige beroep	Nevenfuncties	Benoemd per	Herbenoembaar	Aftredend per
Louis J. Lyklema	16-01-1946	Voorzitter Op voordracht huurders- organisatie	Remuneratie- commissie	Openbaar bestuur, Volkshuisvesting, Financiën	Geen; oud- gedeputeerde provincie Fryslân, oud- burgemeester		2009	nee	31 -12-2016
Klaas Stol	22-07-1949	Vicevoorzitter	Remuneratie- commissie	Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordering	Oud-directeur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• voorzitter bestuur Kennisnetwerk Woningcorporaties</li> <li>• penningmeester bestuur Socrole</li> </ul>	2015	ja	31-12-2018
Rudolph J. Boersma	31-12-1962	Lid Op voordracht huurders- organisatie	Contact RvC/OR Auditcommissie	Openbaar bestuur	Oud-wethouder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestuurslid St. Reddingboot Gebr. Luden,</li> <li>• Bestuurslid/voorzitter Stichting Gered gereedschap, afd. Dokkum,</li> <li>• Bestuurslid/voorzitter St. 754 Bonifatius De Musical</li> <li>• Voorzitter Adviescommissie theaterprogramming Sense</li> </ul>	2010	nee	8-6-2018
Dietske Bouma	17-09-1958	Lid	Remuneratie- commissie (voorzitter)	P&O HRM	Zelfstandig professional in het sociaal domein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weekendschool Baljee, Leeuwarden</li> </ul>	2010	nee	31-12-2016
Wiebe Knobbe	09-11-1951	Lid	Auditcommissie (voorzitter)	Financiën	Ondernemer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzitter RvT Bibliotheek NF, Dokkum</li> <li>• Penningmeester St. Maryška Jansen-Schwarz, Zwolle</li> <li>• Voorzitter RvT Stichting FSP-Partoer, Leeuwarden</li> <li>• Lid RvT OSG Singelland, Drachten</li> <li>• Voorzitter Stichting Thiem, Heerenveen</li> <li>• Bestuurder FVE BV, Drachten</li> <li>• Lid RvT Eigen Kracht Centrale, Zwolle</li> </ul>	2010	nee	1-10-2018
Marjolein Sulter- Zeinstra	03-06-1970	Lid	Auditcommissie Contact RvC/OR	Juridisch	Juridisch adviseur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vicevoorzitter RvT Arlanta, Dokkum</li> </ul>	2015	ja	31-12-2018

## Zittingstermijn

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

## Benoemingen en afscheid

Met ingang van 1 januari 2015 zijn er twee nieuwe RvC-leden benoemd, te weten de heer Klaas Stol uit Assen, voorheen directeur-bestuurder van een woningcorporatie in die plaats, met het profiel Volkshuisvesting. Daarnaast is mevrouw Marjolein Sulter-Zeinstra uit Dokkum benoemd, eigenaar van een juridisch adviesbureau.

Gelet op het rooster van aftreden zal Thús Wonen tot 31 december 2016 zes commissarissen hebben, waarna dit afgebouwd wordt naar vijf leden.

## Taak

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 18 van de statuten van Thús Wonen omschreven. Dit is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen, dat op 10 april 2014 in een nieuwe versie is vastgesteld. 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. Ook zijn hierin de reglementen van de remuneratiecommissie en de auditcommissie opgenomen.

Met het oog op de invoering van de Herzieningswet Woningwet en de Governancecode 2015 worden in 2016 de statuten hierop aangepast. Wel hebben alle RvC-leden en de directeur-bestuurder middels het ondertekenen van een verklaring de Governancecode 2015 expliciet onderschreven.

## Werkwijze en activiteiten

De Raad heeft in 2015 vijf reguliere vergaderingen gehouden. Deze vergaderingen vonden in de regel plaats in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de controller. In november voerde de Raad een overleg met huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland. Overleg is gevoerd over het jaarverslag 2014, de visitatie en de organisatieontwikkeling.

In oktober 2015 is er een heidag geweest waarbij de Raad en directeur-bestuurder, onder begeleiding van een extern deskundige, gesproken hebben over de Governance, de teamrol van de RvC-leden en de belangenhouders en de meerwaarde hiervan.

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

## Genomen besluiten

De belangrijkste besluiten die de Raad van Commissarissen heeft genomen:

Vergadering d.d.	Besluit
16-02-2015	Akkoord met samenstelling van de commissies vanuit de RvC: - Remuneratiecommissie : de heren Lyklema en Stol, en mevrouw Bouma - Auditcommissie : mevrouw Sulter en de heren Knobbe en Boersma - OR-commissie : mevrouw Sulter en de heer Boersma
16-02-2015	Benoeming de heer Stol tot vice-voorzitter van de Raad.
16-02-2015	Akkoord met 'Vergoedingen voor de leden van de Raad van Commissarissen van Thús Wonen in 2015.
16-04-2015	Goedkeuring Opleidingsplan RvC 2015 en permanente educatie.
18-06-2015	Goedkeuring jaarrekeningen 2014 van: - Thús Wonen (geconsolideerd) - Thús Wonen (enkelvoudig) - Tsjnst BV
18-06-2015	Goedkeuring volkshuisvestelijk jaarverslag 2014.
18-06-2015	Verlenen decharge aan mevrouw Dekker, als directeur-bestuurder.
18-06-2015	Goedkeuring Treasurystatuut
18-06-2015	Voorlopige goedkeuring beleidsstuk SVB 4.1, onder voorbehoud dat de HDBF nog hierin wordt gehoord. Goedkeuring verkooplijst.
18-06-2015	Akkoord met beleidswijziging verkoopbeleid ten aanzien van de Hoedemakerspolder.
18-06-2015	Aanpassing beloning voor de commissarissen in overeenstemming met de door de VTW op 20 april 2015 bepaalde maxima, ingaande 1 januari 2015.



Vergadering d.d.	Besluit
29-10-2015	Bestuursvoorstel 15-23 'Herijking Strategisch Voorraadbeleid, versie 4.1, definitieve vaststelling'.
29-10-2015	Verlenen decharge aan de RvC-leden voor het uitgeoefende toezicht in 2014 betreffende de jaarrekening 2014.
10-12-2015	Goedkeuring Begroting 2016 Thús Wonen.
10-12-2015	Goedkeuring Meerjarenbegroting 2016-2025.
10-12-2015	Bestuursvoorstel 15-24 'Sloop 24 woningen en nieuwbouw 21 woningen Hoedemakerspolder, deelgebied 8'.
10-12-2015	Akkoord met Verklaring Governancecode 2015, die door alle RvC-leden en de directeur-bestuurder van een handtekening wordt voorzien.
10-12-2015	Goedkeuring Procuratieregeling met als ingangsdatum 10 december 2015.
17-12-2015	Goedkeuring integratie Tsjnst bij Thus Wonen per 1 januari 2016

In september en oktober 2015 is overleg gevoerd met de Colleges van B&W van Dantumadiel, Dongeradeel en Kollumerland c.a. over actuele ontwikkelingen in de leefbaarheid, onderhoud, projectontwikkeling en de organisatieontwikkeling van Thús Wonen. Uiteraard kwamen in deze overleggen ook de met de individuele gemeenten afgesloten woonakkoorden, de visitatie, de gevolgen van de nieuwe woningwet (prestatieafspraken en regio-indeling) en het zogenaamde bod voor 2016 aan de orde.

De Raad heeft in 2015 onder meer besluiten goedgekeurd over de jaarstukken over 2014, enkele directiebesluiten over sloop/nieuwbouw, het Strategisch Voorraadbeleid en de procuratieregeling.

### Integriteit

Ook is aan integriteit de nodige aandacht geschonken; van meldingen over schending was geen sprake. Ook waren er geen meldingen in het kader van de Klokkenluidersregeling. Met instemming heeft de Raad kennisgenomen met de instelling van een vertrouwenspersoon sinds september 2015.

### Diversiteit Raad

In een aparte bijeenkomst van de Raad en de bestuurder is onder begeleiding van een extern deskundige onder andere aandacht gegeven aan de diversiteit van de Raad, ook in relatie met de bestuurder. Aan de hand van het model van Belbin zijn de diverse teamrollen onderkend en besproken. Geconstateerd is dat er sprake is van voldoende diversiteit van de teamrollen en dat de gewenste balans in de Raad en met de bestuurder aanwezig is.

### Zelfevaluatie en functioneren

In november is onder begeleiding van een externe deskundige aandacht gegeven aan de jaarlijkse zelfevaluatie, afgerond met een aantal conclusies en afspraken. Bij de zelfevaluatie heeft de Raad het eigen functioneren besproken, in termen van effectiviteit. Ook is de onderlinge samenwerking binnen de Raad en in relatie tot de bestuurder onderwerp van de beoordelende bespreking geweest. Over het individuele functioneren van de leden van de Raad is positief geoordeeld. De bij de vorige zelfevaluatie gemaakte afspraak om met ingang van 2015 bij elke vergadering van de Raad tijd in te ruimen om te reflecteren op de betreffende, dan wel de vorige vergadering bevalt goed. Ook de realisatie van het voornemen om als Raad het accent meer te leggen op de toezichthoudende taak bevalt goed. Voor het komende jaar gaat de Raad het accent leggen op het werken aan de verbinding intern en extern met de relaties in de regio.

### Deskundigheid en permanente educatie

In het kader van informatievoorziening en deskundigheidsbevordering is door alle leden deelgenomen aan diverse bijeenkomsten en opleidingsactiviteiten. Focus lag op bijeenkomsten met een in-company karakter en van het Kennisnetwerk Woningcorporaties, accountantskantoren en de VTW. Ter uitvoering van het opleidingsplan van de Raad en de introductie van de twee nieuwe RvC-leden is een rondrit door het werkgebied gehouden. Tijdens de rondrit hebben leden van het MT en medewerkers op locatie een toelichting gegeven over onderhoud, nieuwbouw en leefbaarheid.

Intern toezichthouders van corporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) dienen in twee jaar tijd 10 PE-punten te behalen. Dit is gebaseerd op 10 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

Voor 2015 hebben de toezichthouders van Thús Wonen het volgende aantal PE-punten behaald:

	<b>Aantal behaalde PE-punten over 2015</b>	<b>Minimaal aantal te behalen punten in 2015/2016</b>
R.J. Boersma	9	10
D. Bouma	10	10
L.J. Lyklema	17	10
W. Knobbe	26	10
K. Stol	16	10
M. Sulter-Zeinstra	13	10

### **Remuneratiecommissie**

De Remuneratiecommissie bestond in 2015 uit mevrouw Dietske Bouma en de heren Louis Lyklema en Klaas Stol. In 2015 heeft de commissie adviezen opgesteld over de bezoldiging en de andere arbeidsvoorwaarden van de bestuurder en de honorering van de Raad. Beide op basis van actuele wet- en regelgeving. Vanwege de vernieuwde Governancecode is het voorzitterschap van de remuneratiecommissie overgegaan van Louis Lyklema naar Dietske Bouma. Daarnaast heeft de commissie een functioneringsgesprek gehad met de bestuurder.

### **Auditcommissie**

De auditcommissie werd in 2015 gevormd door de heren Rudolf Boersma, Wiebe Knobbe en mevrouw Marjolein Sulter-Zeinstra. Aan de orde kwamen: de jaarstukken 2014, de tussentijdse verslagleggingen, de managementletter, de begroting, de naleving van wet- en regelgeving en de relatie met de accountant.

### **Contacten met de OR**

De contacten vanuit de Raad met de Ondernemingsraden van Thús Wonen en Tsjnst Onderhoud werden vervuld door de heer Boersma en mevrouw Sulter-Zeinstra. Met de OR is de algemene gang van zaken en de reorganisatie bij Thús Wonen besproken. Daarnaast is er meerdere malen overleg geweest tussen de OR, de voorzitter van de RvC, de voorzitter van de remuneratiecommissie en de directeur bestuurder over de beloning van de RvC-leden en het aantal RvC-leden. Deze overleggen hebben geleid tot een beter inzicht in elkaars beweegredenen en vervolgens tot een betere relatie.

### **Maatschappelijke inbedding**

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

### **Visitatie**

Sinds 1 januari 2007 is iedere corporatie die lid is van de VTW en/of Aedes verplicht zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Ook de nieuwe Woningwet schrijft dit voor. In 2015 heeft een tweede visitatie bij Thús Wonen plaatsgevonden. Eind 2015 is het visitatierapport 2011-2014 ontvangen. De Raad is blij dat de visitatiecommissie, alsook de belanghouders constateren dat Thús Wonen in de visitatieperiode een forse ontwikkeling heeft doorgemaakt en op de goede weg is. Ook de belanghouders zien de ontwikkeling van de samenwerking met vertrouwen tegemoet.

Naast het advies om hiermee door te gaan, adviseert de visitatiecommissie om de belanghouders vroegtijdig meer mogelijkheid te geven om interactief invloed uit te oefenen op het beleid. Beleid, op het gebied van productie, vergrijzing, krimp en betaalbaarheid, dat meer moet worden geëxpliciteerd, de realisatie meer getoetst en indien nodig wordt bijgestuurd. Het inzichtelijk maken van de maatschappelijke effecten helpt daarbij. Daarnaast wordt geadviseerd om door belanghouders geconstateerde knelpunten te inventariseren en te verwerken in een beleidsagenda van de toekomst. Alles met als doel beter te presteren naar opgave, ambities en vermogen.

Al deze adviezen worden zeer ter harte genomen, zodat bij een volgende visitatie geconstateerd kan worden dat Thús Wonen niet alleen op de goede weg is, maar dat ze meer en beter verwachtingen

heeft waargemaakt en dus de goede dingen doet voor haar doelgroep in Noordoost-Friesland. Het visitatierapport is gepubliceerd op de website 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	Verstrekke leningen/voorschotten/garanties
J. van der Veen	23.975	0	0	35.963	0
Mw. J. Dekker	83.148	0	17.845	0	0

De heer Jis van der Veen heeft op 13 maart 2015 afscheid genomen van Thús Wonen. Hij is tot de benoeming van Jeannette Dekker als directeur-bestuurder werkzaam geweest. De arbeidsovereenkomst met de heer Jis van der Veen heeft voortgeduurd tot 1 juni 2015. Na de indiensttreding van Jeannette Dekker heeft hij zijn tijd besteed aan het afronden van projecten en het begeleiden van de visitatie. Omdat hij daar geen volledige dagtaak aan had, was er formeel sprake van het deels vrijgesteld zijn van het verrichten van werkzaamheden. Conform de WNT moet de vergoeding daarvoor worden aangemerkt als ontslagvergoeding.

De heer Jis van der Veen heeft de functie van directeur-bestuurder voor een periode van ongeveer twee jaar vervuld. Voor het doorvoeren van de reorganisatie is de RvC hem zeer erkentelijk. Met ingang van 1 maart 2015 is mevrouw Jeannette Dekker volledig als directeur-bestuurder werkzaam.

### Permanente educatie bestuurder

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

Voor 2015 heeft de bestuurder van Thús Wonen het volgende aantal PE-punten behaald.

	Aantal behaalde PE-punten over 2015	Minimaal aantal te behalen punten in 2016/2017
Mw. J. Dekker	25	102

### Honorering Raad van Commissarissen

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

Naam	Functie	Reguliere honorering (per jaar)	Onkostenvergoeding (incl.reiskosten)	Honorering 2015
L.J. Lyklema	Voorzitter	17.186	666	17.852
K. Stol	Vicevoorzitter	11.458	807	12.265
R.J. Boersma	Lid	11.458	112	11.570
W. Knobbe	Lid	11.458	690	12.148
D. Bouma	Lid	11.458		11.458
M. Sulter-Zeinstra	Lid	11.458		11.458

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

#### Budget Raad van Commissarissen

In 2015 had de Raad van Commissarissen een budget tot zijn beschikking van € 25.000,-, bestaande uit:

Onderwerp	Budget	Uitgaven
Reis- en verblijfkosten	3.000	4.848
Cursussen en studiereis	2.000	8.405
Excursies en recepties	5.000	3.173
Advieskosten	2.000	1.786
Vergaderkosten	5.000	210
Verzekering bestuurdersaansprakelijkheid	3.000	2.796
Overige kosten	5.000	5.222
<b>Totaal</b>	<b>25.000</b>	<b>26.440</b>

#### Functioneren externe accountant

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

In 2016 zal een keuze worden gemaakt voor een nieuwe externe accountant voor de volgende periode van vier jaar.

#### Functioneren van de Controller & Compliance Officer

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

#### Goedkeuring van de jaarstukken en decharge

In dit verslag treft u het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2015 aan. Het verslag is opgesteld door het bestuur. De jaarrekening is door EY onderzocht en van een goedkeurende verklaring voorzien. Daarnaast heeft EY het volkshuisvestingsverslag beoordeeld.

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 23 juni 2016 heeft de Raad de jaarstukken goedgekeurd. Deze goedkeuring strekt tot decharge aan de RvC-leden voor het uitgeoefende toezicht in 2015 betreffende de jaarrekening 2015, alsook decharge van de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid. Zoals hiervoor gememoreerd heeft de Raad geconstateerd dat de directeur-bestuurder en de medewerkers van Thús Wonen zich het afgelopen jaar bijzonder hebben ingezet voor Thús Wonen. De Raad spreekt hiervoor zijn grote waardering uit.

Dokkum, 23 juni 2016

Raad van Commissarissen