

Bestuursverslag Volkshuisvestelijk verslag

2017



Voorwoord

Voor u liggen de jaarstukken van 2017 van Thús Wonen. Een intensief jaar. Een jaar waarin het maken van de jaarstukken voor 2016 een gigantische klus was. Een jaar waarin bleek dat bijna alle 300 balkons niet voldeden aan de norm. Een jaar waarin we een nieuw automatiseringssysteem hebben gekregen. Een jaar waarin een aantal collega's op belangrijke posities langdurig ziek waren of zijn vertrokken.

Dat we er gezamenlijk desondanks toch in geslaagd zijn zoveel van de doelen voor 2017 te realiseren is aan velen te danken.

De steeds beter wordende samenwerking met onze belanghouders heeft daar aan bijgedragen.

- De kritische en stimulerende benadering van De Bewonersraad, onze huurders-vertegenwoordiging.
- De op samenwerking gerichte insteek met de gemeenten in ons werkgebied.
- Het inzicht en de vertaling daarvan in acties van diverse zorg- en welzijnsinstellingen dat we gezamenlijk meer voor onze doelgroep kunnen betekenen.

Maar ook de toegewijde aandacht van ingehuurde externen om ons verder te helpen, is belangrijk geweest.

En niet te vergeten onze leveranciers. Zonder onze leveranciers die de plannen concretiseerden, was het niets geworden.

En niet in de laatste plaats de instelling van onze medewerkers. Met zijn allen zijn we ondanks allerlei tegenvallers toch gewoon doorgegaan en hebben we samen stappen gemaakt in de verdere ontwikkeling van de organisatie en onszelf en in de versterking van de interne samenwerking. Op zijn Fries: Wy hâlde de kop der foar, tegearre.

Nogmaals dank aan iedereen die daaraan heeft bijgedragen. Dank zij jullie hebben we ook in 2017 weer een stap gezet in ons doel om voor al onze huurders een plek te verzorgen waar zij zich thuis voelen.

Jeannette Dekker,
directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	2
Bestuursverslag	
1. Onze ondernemingsstrategie in 2017	5
2. Financiën 2017.....	7
Financiën.....	7
Balans per 31-12-2017	7
Resultaat 2017.....	8
Treasurybeleid	10
3. Risicobeheersing.....	10
Risicomanagementsysteem	10
Belangrijkste strategische risico's in 2017	11
4. Governance	13
Governance en interne beheersing	13
5. Verslag van de Raad van Commissarissen.....	14
Volkshuisvestelijk verslag	
1. Verhuur van de woningen	27
Toewijzingen.....	27
Huren	28
Huurprijnsbeleid.....	29
2. Wonen en zorg	29
Van Sociaal Team naar Regioteam	29
Bijzondere doelgroepen.....	30
Langer Thús.....	30
Toename huurders die minder zelfredzaam zijn	31
Leefbaarheid	31
3. Kwaliteit van de woningen	32
Woningportefeuille.....	32
Groot onderhoudsprojecten.....	33
Nieuwbouw	34
Verkoop	35
Energieprestaties.....	35
4. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer.....	36
Overleg huurder-verhuurder	36
Klachtencommissie	36
Samenstelling	36
Positie Klachtencommissie	36
Rooster van aftreden	36
Behandelde zaken en adviezen	37
5. Financiën en bedrijfsvoering	37
Financiën.....	37
Balans per 31-12-2017	37
Resultaat 2017.....	38
Ratio's.....	39
Treasurybeleid	41
Bedrijfsvoering	41

Bestuursverslag 2017

1. Onze ondernemingsstrategie in 2017

Iedereen verdient een plek waar hij zich thuis voelt. Zo eenvoudig is het. Thús Wonen helpt mensen met een laag inkomen aan een geschikte woning in Noordoost-Fryslân. We voelen ons verbonden met deze prachtige regio en we blijven er voor onze bewoners, ook nu er krimp dreigt. Minder zelfredzame huurders ondersteunen we daar waar nodig. Onze grootste opgave voor de komende jaren is het verbeteren van de woningen. Jaarlijks voeren we onderhoud uit aan de buitenkant van 1.000 woningen en verbeteren we de binnenkant van 300 woningen. Tegelijkertijd verbeteren we de energieprestatie van deze woningen door isolatie en dubbel glas aan te brengen. We vernieuwen de woningvoorraad door middel van sloop, verkoop en vervangende nieuwbouw, aansluitend bij de veranderende behoefte van onze huurders en passend bij onze financiële mogelijkheden. Het aantal woningen brengen we langzaam terug. Dit alles doen we in overleg met onze omgeving om zo bij te dragen aan een goed woon- en leefklimaat in Noordoost-Fryslân.

Ook in 2017 hebben we hard gewerkt aan het zorgen voor een plek waar onze huurders zich thuis voelen. Hieronder wordt op de belangrijkste doelstellingen aangegeven wat er in 2017 is gerealiseerd. Voor de verdieping wordt verwezen naar het volkshuisvestingsverslag.

Betaalbaarheid

In 2017 hebben we een belangrijkste stap gezet in het betaalbaar houden van onze woningen door de invoering van het instrument huursombenadering, gecombineerd met ons nieuwe huurprijsbeleid.

Door daarnaast een lage gemiddelde huurverhoging te vragen brengen we de huurprijs naar het gewenste niveau, passend bij de kwaliteit van de woning. Van een aantal woningen hebben we zelfs om die reden de huur verlaagd.

Met ons nieuwe primaire systeem, waar we in 2017 naar zijn overgestapt, is een mooi overzicht gemaakt van de toewijzingen van vrijkomende woningen in 2017. Hieruit blijkt dat 79% van onze huurders recht hebben op huurtoeslag. Deze groep hebben we voor 99% passend kunnen toewijzen. Daaruit blijkt dat de betaalbaarheid, ook volgens de normen van het Rijk, van onze vrijkomende woningen goed op orde is.

Beschikbaarheid

Beschikbaarheid van passende sociale huurwoningen is in Noordoost-Fryslân als gevolg van de krimp geen groot issue. Met een mutatiegraad van bijna 9% komen er jaarlijks ruim 580 woningen beschikbaar. Uit de benchmarkcijfers van Aedes uit 2016 bleek dat match doelgroep en voorraad meer dan 100% was. Dit geeft aan dat we meer woningen hebben dan nodig voor de doelgroep. Wel geeft de indicatie van het aantal actieve woningzoekenden aan dat de gemiddelde wachttijd voor hen waarschijnlijk op meer dan een jaar ligt. Dit is slechts een indicatie. Nader onderzoek moet hier in 2018 een beter zicht op geven.

Kwaliteit en verduurzaming

Zoals bekend hebben we een achterstand wat kwaliteit betreft. Nog niet al onze woningen zijn fatsoenlijk. Daarom worden elk jaar woningen onderhouden en verbeterd, en een behoorlijk aantal woningen gesloopt en vervangende nieuwbouw gerealiseerd.

In 2017 hebben 311 woningen groot onderhoud gekregen, inclusief energetische verbeteringen. Na 31 december zijn de werkzaamheden van nog 74 afgerond, zodat er op basis van de begroting 2017 385 woningen zijn verbeterd.

Van 269 woningen is daarnaast in 2017 de energieprestatie verbeterd. De prognose is dat na afronding van de lopende werkzaamheden uiteindelijk van 328 woningen op basis van de begroting 2017 zijn aangepakt.

Verder zijn in 2017 36 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Van de nieuwbouwprojecten die in de begroting waren opgenomen, worden alleen de woningen aan de Houtkolk in

Dokkum niet gerealiseerd. We vonden de prijs die we daarvoor moesten betalen uiteindelijk te duur. 50 Woningen worden na 2017 opgeleverd, zodat er op basis van de begroting 2017 uiteindelijk 75 woningen zijn gerealiseerd.

In 2017 hebben we 26 woningen gesloopt. Uiteindelijk worden er dit 28, twee woningen die opgenomen waren in de begroting 2017 worden later gesloopt.

De resultaten van al deze activiteiten zijn goed te zien in de verbetering van de energieprestatie van de woningen. Ten opzichte van eind 2016 is het aantal labels A+ tot en met C met 7% gestegen van 46% naar 53%.

Wonen en zorg

In 2017 is de doelstelling om ouderen langer thuis te kunnen laten wonen uitgewerkt in het beleid 'Langer Thús Wonen'. Met eenvoudige middelen spelen we oplossingsgericht in op de wensen van de toenemende groep ouder wordende huurders. In 2017 is ook al bij een aantal onderhoudsprojecten ervaring opgedaan met het nieuwe beleid. Hieruit blijkt dat dit goed aansluit op de behoefte van onze huurders.

Het doel om het groeiende aantal kwetsbare huurders zo nodig te ondersteunen is in 2017 als volgt opgepakt:

Wij hebben:

- actief geparticipeerd in de regioteams.
- meer dan de taakstelling huisvesting statushouders gerealiseerd.
- bemiddeld of ingegrepen bij overlast.
- bemiddeld bij sociale vraagstukken.
- waar nodig preventieve screenings uitgevoerd.
- huurders zo nodig een driehoekscontract aangeboden.
- in de groot onderhoudsprojecten een groot deel van de huisbezoeken zelf uitgevoerd om extra aandacht te kunnen bieden aan kwetsbare huurders.

Leefbaarheid en omgeving

In 2017 hebben we onze kernwaarde 'Verbonden' actief ingevuld door aandacht te hebben voor de gevolgen van de krimp en ingezet op het op peil houden van de leefbaarheid. We hebben op initiatief van het tweelingdorp Morra-Lioessens gekeken naar wat nodig was om de leefbaarheid van het dorp te ondersteunen. Om die reden gaan we eerder dan gepland twee nieuwbouwwoningen voor ouderen toevoegen. Deze toevoeging wordt later gecompenseerd door meer verouderde woningen te slopen.

Een dergelijke constructie is ook aangeboden aan het dorp Ternaard om afname van huisvestingsmogelijkheden voor ouderen als gevolg van de sluiting van het verzorgingshuis de Spiker te compenseren.

De actie 'Thús om hús' heeft ook tot doel de leefbaarheid te ondersteunen. In 2017 zijn er in dat kader wijkschouwen geweest, in Dantumadiel en in de wijk Fonteinslanden in Dokkum.

Verder loopt er nog een prachtig initiatief: Stichting Speeltuin De Hege Seis in De Westereen werkt al langere tijd aan het maken van een nieuwe speeltuin op terrein van Thús Wonen. Wij ondersteunen dit initiatief.

Daarnaast heeft een aantal vakmannen van onze eigen onderhoudsdienst een rol gekregen in het Sociaal Beheer, een planmatige aanpak van de leefbaarheid van de complexen. Op deze wijze reageren we niet alleen meer op klachten en meldingen, maar houden we preventief toezicht op de complexen, zodat we tijdig problemen maar ook kansen kunnen signaleren. En daarmee de leefbaarheid ondersteunen.

Klanttevredenheid

Ondanks dat we 2017 als het jaar van de dienstverlening hebben ingezet, zien we deze inspanningen nog onvoldoende terug in de klanttevredenheidscijfers. In de Benchmark scoren we op klanttevredenheid een C. Daarom is besloten tot het sterker sturen op klanttevredenheid door middel van het inzetten van specifieke tevredenheidsonderzoeken en interne evaluaties. Op deze manier proberen we voor de toekomst een slag te maken in klantvriendelijke dienstverlening.

Tot slot

Als we terugkijken op 2017 dan mogen we constateren dat ondanks de invoering van een nieuw primair systeem en een aantal personele perikelen, we erin geslaagd zijn om een belangrijke bijdrage te leveren aan de gestelde doelen. We mogen wederom, dankzij de inzet van de medewerkers, tevreden zijn.

2. Financiën 2017

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 de verkorte balans en resultatenrekening 2017. Voor een meer uitgebreide toelichting verwijzen we naar hoofdstuk 5 van het volkshuisvestingsverslag.

Balans per 31-12-2017

	2017	2016		2017	2016
Vastgoedbeleggingen	487.038	529.519	Eigen Verm.	401.390	451.208
Activa tdv exploitatie	4.369	4.161	Voorzieningen	463	448
Fin. vaste activa	1.085	766	Leningen	93.445	85.089
Vlottende activa	9.240	8.701	Schulden kort	6.434	6.403
Totaal activa	501.732	543.148	Totaal passiva	501.732	543.148

Bedragen x €1.000

De balans laat een daling zien ten opzichte van voorgaande jaarverslagen. Dit als gevolg van een daling van de marktwaarde. Hierdoor daalt de waarde van de vaste activa en eveneens het eigen vermogen.

Resultaat 2017

In onderstaand overzicht is aangegeven hoe het financiële resultaat van 2017 is, ten opzichte van de begroting 2017 en ten opzichte van het boekjaar 2016.

Recapitulatie winst- en verlies volgens functioneel model

	Realisatie 2017	Begroting 2017	Realisatie 2016
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.130	6.277	8.101
Netto resultaat verkoop vastgoed	120	178	147
Waardeveranderingen	-55.149	-9.548	-4.097
overige activiteiten	46	-49	-48
Bedrijfsresultaat	-46.853	3.142	4.103
Saldo financiële baten en lasten	-3.213	-3.161	-3.207
Belastingen	-250	-744	-652
Resultaat na belastingen	-49.816	-7.047	244

Bedragen x €1.000

Voor een nadere verklaring van het resultaat verwijzen we naar hoofdstuk 5 van dit verslag.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en bedrijfswaarde

In het jaarverslag wordt een tweetal waarderingsgrondslagen vermeld, te weten marktwaarde verhuurde staat en bedrijfswaarde. Deze waarden worden hierna toegelicht en er wordt een beschouwing gegeven van de onderlinge verschillen.

Marktwaarde verhuurde staat

Vanaf het verslagjaar 2016 hanteert Thús Wonen de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag van het onroerend goed in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen en waarbij de koper het vastgoed aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

Het bezit van Thús Wonen ligt in een regio, welke door het Ministerie als krimpregio is aangewezen.

Waar in het vorige verslagjaar de verplichting was om het bezit volgens de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde te waarden met tussenkomst van een externe taxateur, is deze verplichting in het verslagjaar er niet meer. Thús Wonen heeft ervoor gekozen om het bezit te waarden op basisversie. De externe taxateur wordt nu alleen ingeschakeld voor het BOG-MOG-Zog deel van het bezit.

De marktwaarde is de hoogste van de waarden van doorexploiteren en uitponden. De doelstelling van Thús Wonen is om mensen te faciliteren met fatsoenlijke en betaalbare woningen. Verkopen van woningen komt zeer beperkt voor. Daardoor zal van de gepresenteerde marktwaarde een deel niet worden gerealiseerd.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op het toekomstig geprognosticeerde exploitatieopbrengsten en -lasten, uitgedrukt in een netto contante waarde.

Verschillen tussen marktwaarde en bedrijfswaarde

Zowel de marktwaarde als de bedrijfswaarde is gebaseerd op kasstromen. De scope bij de marktwaarde is 15 jaar met aan het eind van die periode een restwaarde gebaseerd op een exit yield. De scope bij de bedrijfswaarde is gebaseerd op de (theoretische) restant levensduur met een grondwaarde als restwaarde. De discontovoeten waartegen

de kasstromen contant gemaakt worden verschillen eveneens. Zo wordt bij de bedrijfswaarde een vast voorgeschreven discontovoet gehanteerd. De discontovoeten die gehanteerd worden bij de marktwaarde, zijn afhankelijk van het risicoprofiel van het woningcomplex. Een ander belangrijk verschil betreft de basis van de kasstromen. Zo gaat de bedrijfswaarde uit van het eigen corporatiebeleid, zoals het huur-, onderhoud-, verkoop- en investeringsbeleid. Bij de marktwaarde wordt daarentegen uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens, zoals markthuurlen en objectieve normen voor onderhoud en beheer.

Kasstromen

Op basis van de hiervoor genoemde verschillen ziet de samenstelling van de marktwaarde en bedrijfswaarde er als volgt uit.

Bedragen x € 1.000,-

Categorie	Contante waarde kasstromen marktwaarde	Contante waarde kasstromen bedrijfswaarde
Huuropbrengsten	329.490	735.185
Verkopen	175.442	5.054
Totaal inkomsten	504.932	740.239
Onderhoud en verbeteringen	57.168	230.170
Directe lasten	51.522	118.411
Indirecte lasten	23.633	144.500
Totaal uitgaven	132.323	493.081
Restwaarde	112.261	24.031
Waarde	484.870	271.190

Analyse verschillen

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

Niet uitponden

Bij de bepaling van de marktwaarde wordt de hoogste uitkomst van de scenario's door-exploiteren en uitponden als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. Thús Wonen heeft maar een beperkte verkoopstrategie. Indien alleen het scenario doorexploiteren voor de marktwaarde geldt, dan daalt de marktwaarde naar € 394 miljoen.

Lagere huur

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuurlen ingerekend, terwijl bij de bedrijfswaarde uitgegaan wordt van de streefhuurlen. De streefhuurlen sluit aan bij het inkomensniveau van onze doelgroep en daarmee aanzienlijk lager dan de theoretische markthuurlen. Daarnaast gaat de marktwaarde uit van een maximale huurlenstijging, terwijl Thús Wonen in haar huurlenbeleid de huurlenstijging wil beperken tot inflatieniveau.

Meer onderhoud

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

Meer beheer

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

Scheiding DAEB en niet-DAEB.

De scheiding DAEB en niet-DAEB houdt in dat er een administratieve scheiding komt tussen bezit wat door Thús Wonen wordt geëxploiteerd in het kader van onze maatschappelijke opgave en bezit dat commercieel wordt geëxploiteerd. Ons zogenaamde commerciële bezit betreft woningen die worden verhuurd met een huur die boven de liberalisatiegrens ligt. In principe richt Thús Wonen zich op haar maatschappelijke opgave. Bezit dat onder niet-DAEB valt, zal indien mogelijk, worden afgestoten. Het aantal woningen met een huur boven de genoemde grens is op balansdatum 10.

Treasurybeleid

In 2017 heeft de RvC het nieuwe treasurystatuut van Thús Wonen goedgekeurd. De aanpassingen waren nodig vanwege de Veegwet. De aanpassingen hebben betrekking op de collegiale financiering en verbindingen.

Dit treasurystatuut heeft tot doel nadere formele richtlijnen vast te leggen waarbinnen de treasury-activiteiten bij Thús Wonen dienen plaats te vinden, waardoor financiële en operationele risico's beheerst worden en een objectieve en transparante verantwoording vooraf en achteraf mogelijk is.

In haar treasurystatuut heeft Thús Wonen vastgelegd geen gebruik te maken van derivaten. Aan eventueel nieuwe financiële producten zijn strenge eisen verbonden, zoals

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

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

3. Risicobeheersing

Risicomanagementsysteem

Thús Wonen brengt periodiek de strategische risico's in kaart. Daarbij worden de relevante risico's door het managementteam besproken en ingeschat. Hiervoor is gebruik gemaakt van verschillende categorieën. Voor de risico's die als hoog of medium+ worden ingeschat, is in kaart gebracht welke beheersingsmaatregelen er zijn getroffen om de risico's te mitigeren. Ook is er besproken wat voor Thús Wonen een aanvaardbaar risiconiveau is per risico en in hoeverre de benoemde maatregelen het risico tot een aanvaardbaar niveau verminderen. In de laatste sessie is ook aan de hand van de strategische doelen van de organisatie nog specifiek gekeken naar risico's. Dit heeft weer nieuwe inzichten opgeleverd.

De strategische risico's zijn ook door de Raad van Commissarissen besproken en gerangschikt.

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

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

Belangrijkste strategische risico's in 2017

Financiële risico's

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

Beheersmaatregelen

- inzet scenarioanalyse
- ontwikkelen financieel beleid
- via P&C rapportages verantwoorden en bijsturen

In 2017 is gebruik gemaakt van diverse financiële scenario's om in te kunnen schatten wat het effect van variatie in deze scenario's is op de financiële ruimte van de organisatie. Daarbij moet vooral worden gedacht aan de ontwikkeling van rente en inflatie van de bouwkosten.

Naast dit meer algemene financiële risico zijn ook de fiscale risico's in kaart gebracht. De fiscale positie en de bijbehorende latenties zijn bepaald op basis van vigerende wet- en regelgeving. Mogelijke toekomstige wijzigingen in belastingregels zijn derhalve niet verwerkt. Omdat de impact daarvan echter wel groot kan zijn, volgt hierna een indicatie van de gevolgen.

1. Aftrekbaarheid rente

In de plannen van de overheid is voorzien dat er een maximering komt op de aftrekbaarheid van de rentelasten tot maximaal 30% van EBITDA (de fiscale winst vóór belastingen, rente, afschrijvingen en amortisatie). Dit voorstel wordt in het voorjaar van 2018 behandeld in het kabinet. Dit betekent dat het in zou kunnen gaan vanaf het boekjaar 2019.

Door een maximum te stellen aan de aftrek van de rentelasten zullen niet alle rentelasten van de fiscale winst mogen worden afgetrokken, waardoor het fiscale resultaat hoger zal zijn, en de te betalen vennootschapsbelasting dus ook. Doordat de opgenomen geldleningen bij Thús Wonen - en daardoor de rentelasten - relatief gering zijn, is het effect bij Thús Wonen wellicht kleiner dan bij collega-corporaties. Desondanks verwachten wij een jaarlijkse stijging van de vennootschapsbelasting van gemiddeld € 350.000.

2. Stijging WOZ-waarde

Na jaren van daling is de WOZ-waarde weer aan het stijgen. Deze waarde is de grondslag voor gemeentelijke heffingen en de verhuurdersheffing. Uitgaande van ongewijzigde percentages heffing, leidt iedere procent waardeverhoging tot € 50.000 extra verhuurders-/gemeentelijke heffing.

De waardedaling heeft in 2013 en 2014 geleid tot een verplichte fiscale afwaardering van een deel van het bezit van circa € 18 miljoen. Dit had fiscale verliezen tot gevolg, waardoor Thús Wonen in een aantal jaren circa € 4 miljoen minder vennootschapsbelasting hoeft te betalen. Nu er sprake is van waardeverhoging, zal de afwaardering deels moeten worden teruggedraaid en zal uiteindelijk die € 4 miljoen alsnog betaald worden.

3. Verhoging btw-tarief

De in de kabinetsplannen aangekondigde verhoging van het lage btw-tarief van 6 naar 9 procent is ook niet doorgerekend in de begrotingscijfers. Deze verhoging zal in 2019

worden doorgevoerd. Een ruwe schatting laat zien dat bij gelijkblijvende onderhouds-lasten dit tot een extra jaarlijkse last van € 50.000 leidt.

Organisatie

Om onze werkzaamheden goed en tijdig uit te voeren, is het van belang dat we voldoende en goed gekwalificeerd personeel kunnen inzetten. De veranderingen in de omgeving en de recente en komende organisatiewijzigingen leiden ertoe dat de gewenste capaciteit van het personeel veranderd is. Ook zien we dat er sprake is van personeelsverloop bij diverse functies, mede als gevolg van de aantrekkende arbeidsmarkt. Om toch onze doelstellingen te realiseren, zijn en worden op het gebied van organisatieontwikkeling de volgende maatregelen ingezet.

Beheersmaatregelen

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

In 2017 is het strategisch personeelsbeleid verder uitgewerkt en in 2018 wordt hieraan daadwerkelijk invulling gegeven. De overige genoemde maatregelen zijn eveneens toegepast.

ICT-omgeving

Om ervoor te zorgen dat onze huurders fatsoenlijke dienstverlening ervaren, is een goede ICT-infrastructuur van groot belang. Om dit te realiseren is in 2017 een nieuw primair systeem geïmplementeerd. Als gevolg van toenemende digitalisering en nieuwe wet- en regelgeving treden extra risico's op het gebied van security en privacy op. Om onze dienstverlening ook digitaal op peil te houden en de veiligheid van onze informatie te waarborgen, zijn de volgende maatregelen ingezet.

Beheersmaatregelen

- uitbesteding technisch beheer van de ICT-omgeving (SLA)
- periodieke inventarisatie van de ICT-behoefte
- opleiden van personeel in ICT-applicaties
- actualisatie van de ICT-omgeving met een nieuwe netwerkprovider
- informatiebeveiligingsbeleid
- control & compliance
- security officer
- awareness programma voor medewerkers.

In 2018 wordt de overstap gemaakt naar een netwerkprovider die gecertificeerd is op de nieuwe beveiligingseisen. Ook is de implementatie van de nieuwe Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG) in 2017 voorbereid en zal deze implementatie in 2018 verder uitgerold worden. De overige genoemde beheersmaatregelen zijn in 2017 uitgevoerd en zullen ook voor de toekomst blijvend aandacht vragen.

Toename verwarde personen

Een belangrijke doelstelling van Thús Wonen is het leveren van rustig woongenot voor onze huurders. Door een toename van 'doelgroepers'/'verwarde personen'/'onaangepast gedrag', en de daarmee gepaard gaande problemen, bestaat de kans dat we onze doelstelling op dat gebied niet behalen. Ook op gebied van veiligheid liggen hier risico's. Hoewel we ons realiseren dat sommige risico's niet voorkomen kunnen worden, doen we al het mogelijke om dit risico te mitigeren. Hiertoe zetten we onder andere de volgende maatregelen in:

Beheersmaatregelen

- signaleren van problematiek bij huurders en registreren van incidenten in samenwerking met stakeholders in het sociaal domein
- de formatie van de woonconsulenten sociaal is afgestemd op de vraag of opgaaf
- extra aandacht voor veiligheid van het bezit van Thús Wonen
- opleidingen en trainingen voor personeel over hoe om te gaan met deze problematiek.

Tot slot

Met het consciëntieus oppakken van de risico's heeft Thús Wonen in 2017 invulling gegeven aan haar beleidskeuze om vanwege de grote opgave en de beperkte financiële ruimte een lage risicobereidheid vorm te geven.

4. Governance

De in 2015 opgestelde Governancecode woningcorporaties geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten

De code schrijft voor dat over een aantal aspecten die daarin aan de orde komen, in het Bestuursverslag verantwoording moet worden afgelegd. Deze verantwoording is terug te vinden in het verslag van de Raad van Commissarissen (hoofdstuk 5).

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 5 van het bestuursverslag.

Voor het invulling geven aan de verantwoordelijkheden en taken liet de directeur-bestuurder zich ook in 2017 adviseren en bijstaan door het managementteam (MT). Het MT bestond uit de managers van de afdelingen Wonen, Vastgoed en Interne Bedrijfsvoering. De controller en de externe accountant hebben een toetsende rol.

Interne beheersing

Thús Wonen streeft ernaar om 'in control' te zijn. Net als in voorgaande jaren wordt de kwaliteit van de beheersingsmaatregelen intern en extern getoetst. De bevindingen zijn als positief ervaren.

5. Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

De insteek van Thús Wonen is dat mensen zelf het beste in staat zijn hun leven in te richten op een manier die bij hen past. Ook in 2017 heeft Thús Wonen zich verder ontwikkeld tot een corporatie die er voor haar huurders wil zijn. Krimp en overheidsbeleid dwingen Thús Wonen tot het maken van scherpe keuzes en het focussen op de kerntaak: zorgen voor betaalbare, fatsoenlijke huizen in een prettige omgeving. De komende jaren worden de nodige vervolgstappen gezet om alle woningen aan het gewenste kwaliteitsniveau te laten voldoen. De dienstverlening is gericht op het op peil houden van de woningen en de leefbaarheid van de woonomgeving, waarbij rekening wordt gehouden met duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Om op een eerlijke en eenduidige wijze kwalitatief goede woningen te verhuren is een praktisch en goed uitvoerbaar verhuurbeleid noodzakelijk. Binnen de wettelijke kaders, zoals vastgelegd in de Huurwet van 2003 en aansluitend bij het Strategisch Voorraad Beleid van Thús Wonen is in 2017 hiertoe het Verhuurbeleid opgesteld. De Raad is hierover uitvoerig geïnformeerd.

Voor de Raad van Commissarissen is het jaar 2017 begonnen met de benoeming per 1 januari 2017 van de heer Gerrit Bauke Fokkema als huurderscommissaris. Met het vertrek van twee commissarissen en de komst van één nieuwe commissaris bestaat de Raad per 1 januari 2017 uit vijf leden. Binnen de Raad is daarom een nieuwe taakverdeling voor de verschillende commissies gemaakt.

Ook is de Raad in 2017 samen met huurdersvereniging De Bewonersraad doende geweest met de sollicitatieprocedure voor het aantrekken van een nieuwe huurderscommissaris in 2018. Als gevolg van het rooster van aftreden ontstaat er in juni 2018 een vacature in de Raad van Commissarissen. Met de inwerkingtreding van de herziene Woningwet per 1 juli 2015 moeten woningcorporaties voorgenomen benoemingen van commissarissen voor een zienswijze van de minister voorleggen aan de Autoriteit woningcorporaties. De Raad heeft daarom gemeend vroeg met de procedure te moeten starten. Begin januari 2018 heeft de Autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze afgegeven voor de voorgestelde benoeming van mevrouw Jannie van der Wal uit Feanwâlden. In de vergadering van 8 maart 2018 heeft de Raad formeel het besluit genomen om mevrouw Van der Wal met ingang van 1 juni 2018 te benoemen tot commissaris, voor een periode van vier jaar, met als aandachtsveld 'openbaar bestuur'.

Ook in 2017 is een belangrijke toetssteen in dit proces voor de leden van de Raad geweest eveneens in de nieuwe situatie een aanspreekbare commissaris te kunnen zijn. In de zelfevaluatie van de Raad is in 2016 reeds geopperd om de jaarlijkse rondrit door het werkgebied op locatie te gaan combineren met contacten met belanghebbenden. Dit heeft in 2017 voor het eerst vorm gehad in een excursie die de Raad samen met de huurdersorganisatie De Bewonersraad heeft gehad op 12 oktober 2017.

Verlate vaststelling jaarverslag 2016 en jaarrekening 2016

Woningcorporaties moeten hun vastgoed in de jaarrekening waarderen op basis van marktwaarde verhuurde staat. Het ministerie controleerde in 2017 aan de hand van gegevens van corporaties die de fullversie van het handboek hanteerden of de berekeningen volgens de basisversie nog klopten. Omdat Thús Wonen zich in een krimpregio

bevindt, werd eind 2016 de keuze voor een fullversie opgelegd. Dit had als consequentie dat een deel van de woningen getaxeerd moest worden. Voor Thús Wonen had dit uiteindelijk als gevolg dat de jaarcijfers niet voor 1 juni 2017 gereed waren en uitstel gevraagd moest worden bij de Autoriteit woningcorporaties. Na het afgeven van een goed-gekeurde verklaring door de accountant is de jaarrekening 2016 in de RvC-vergadering van 21 september 2017 vastgesteld.

Over besturen en toezichthouden

De Raad heeft een toezichtsvisie opgesteld, waarin omschreven wordt waarom de RvC bestaat, wat hij onder goed toezicht verstaat en namens wie hij toezicht houdt. De Raad geeft hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De Raad beschrijft hierin onder andere dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

Toetsingskader

Thús Wonen hecht groot belang aan een goede governance, dat wil zeggen een structuur en werkwijze waarin besturing, toezicht en beïnvloeding door derden goed geregeld zijn. Het toetsingskader beschrijft de inhoudelijk kant van het toezicht houden en de beleidsmatige kaders die gehanteerd worden in besturing en de beheersing. Het toetsingskader is op 2 november 2017 opnieuw vastgesteld.

Governancecode

De leden van de Raad van Commissarissen onderschrijven de Governancecode.

Scheiding DAEB en niet-DAEB

Als gevolg van de nieuwe Woningwet moest Thús Wonen een plan opstellen voor het scheiden of splitsen van haar DAEB en niet-DAEB-bezit en activiteiten. Tijdens de vergaderingen van de auditcommissie en de RvC is stilgestaan bij de verschillende mogelijkheden die er zijn voor het administratief scheiden of juridisch splitsen. In december 2016 heeft de RvC zijn goedkeuring gegeven voor het indienen van een ontwerpvoorstel. Het scheidingsvoorstel voldoet aan het toetsingskader van de Autoriteit woningcorporaties. Daarbij is de keus gemaakt voor een administratieve scheiding voor het DAEB- en het niet-DAEB-bezit.

De Autoriteit woningcorporaties heeft bij brief van 7 november 2017 laten weten goedkeuring te verlenen aan de administratieve scheiding.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De auditcommissie is vorig jaar vijfmaal bij elkaar gekomen. De tertiaalrapportages zijn uitgebreid besproken. Op deze manier krijgt de Raad een goed beeld van waar de organisatie staat en met welke zaken de organisatie wordt geconfronteerd. Daarnaast worden jaarstukken, begroting en meerjarenbegroting in de auditcommissie besproken.

Jaarverslag/jaarrekening

Op 14 september 2017 heeft de auditcommissie de jaarrekening 2016 en het accountantsverslag besproken met de bestuurder en de controller.

Op 21 september 2017 is de jaarrekening 2016 en het accountantsverslag in de RvC-vergadering besproken met het bestuur, in aanwezigheid van de controller, alsook met de externe accountant.

Verslag vanuit werkgeversrol 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	Pensioen-lasten	Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	Verstreekte leningen/voorschotten/garanties
Mw. J. Dekker	115.457	0	19.639	0	0

Nevenfuncties bestuurder

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

Permanente educatie bestuurder

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties PE-punten dienen te behalen. Aedes heeft dit bepaald op 108 te behalen PE-punten in drie jaar tijd. De eerste periode loopt van 1 januari 2015 tot 31 december 2017. Aangezien mevrouw Dekker vanaf 1 maart 2015 werkzaam is als bestuurder moet zij minimaal 102 PE-punten behalen. Voor de jaren 2015, 2016 en 2017 heeft zij 116 PE-punten behaald.

Organisatiecultuur en integriteit Cultuur

In de contacten die leden van de RvC hebben met de medewerkers en het managementteam is de Raad tevreden over de open cultuur binnen Thús Wonen. Ook in de contacten met de bestuurder ervaart de Raad vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak. De Raad constateert dat de directeur-bestuurder zich bewust is van haar voorbeeldfunctie en bijdrage aan de gewenste organisatiecultuur.

Integriteit

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

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.

Samenstelling & functioneren Profielschets

De RvC heeft op 21 juni 2017 een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de Raad van Commissarissen aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de Raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de Raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde RvC bestaat uit 5 leden, waarvan twee voorkeurscommissarissen, op voordracht van de huurdersvereniging.

Het kwaliteitsprofiel RvC is op 21 juni 2017 aangepast. Het document is gepubliceerd op de website van Thús Wonen.

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 VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

Benoeming

Met ingang van 1 januari 2017 is de heer Gerrit Bauke Fokkema benoemd als huurderscommissaris, met als aandachtsveld Human Resources Management (HRM). Met deze benoeming heeft de Raad de voordracht gevolgd van De Bewonersraad, na een gezamenlijk proces van werving en selectie. De RvC meent met zijn benoeming een uitstekende opvolger te hebben gevonden, die niet alleen bijdraagt aan de ervaring en deskundigheid van de Raad maar ook aan zijn diversiteit.

Met het vertrek van de heer Louis J. Lyklema en mevrouw Dietske Bouma per 31 december 2016 bestaat de Raad vanaf 1 januari 2017 uit vijf leden.

Samenstelling commissies 2017

Naam	Functie of bijzonderheid	Commissie	Deskundigheid/profiel
Klaas Stol	Voorzitter	Remuneratiecommissie	Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Marjolein Sulter-Zeinstra	Vicevoorzitter	Remuneratiecommissie (voorzitter) Contact RvC/OR	Juridisch
Rudolf J. Boersma	Lid Op voordracht huurdersorganisatie	Auditcommissie Contact RvC/OR	Openbaar bestuur
Wiebe Knobbe	Lid	Auditcommissie (voorzitter)	Financiën
Gerrit Bauke Fokkema	Lid Op voordracht huurdersorganisatie	Auditcommissie	HRM

Nevenfuncties

Naam	Huidig beroep	Nevenfuncties
Klaas Stol	Oud-directeur woningcorporatie	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter bestuur Kennisnetwerk Woningcorporaties • Penningmeester bestuur Socrole
Marjolein Sulter-Zeinstra	Juridisch adviseur	<ul style="list-style-type: none"> • Vicevoorzitter RvT Arlanta, Dokkum • Lid van de Klachtencommissie Sionsberg • Lid RvC van Elkien
Rudolf J. Boersma	Oud-wethouder	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurslid St. Reddingboot Gebr. Luden, • Bestuurslid/voorzitter Stichting Gered gereedschap, afd. Dokkum, • Bestuurslid/voorzitter St. 754 Bonifatius de Musical • Voorzitter Adviescommissie theaterprogrammering Sense
Wiebe Knobbe	Ondernemer	<ul style="list-style-type: none"> • Penningmeester Bestuur St. Maryška Jansen-Schwarz, Zwolle • Lid RvT Stichting FSP Leeuwarden • Lid RvT Partoer, Leeuwarden • Voorzitter RvT Stichting Bibliotheek Noord Fryslân, Franeker • Lid RvT OSG Singelland, Drachten • Voorzitter Bestuur Stichting Thiem, Heerenveen • Lid RvT Eigen Kracht Centrale, Zwolle • Lid RvC Stichting WerkPro, Groningen • Lid RvC Stichting Startbaan, Groningen • Lid RvT Stichting Bevolkingsonderzoek Noord, Groningen • Lid Bestuur (penningmeester) van Stichting CompoWorld, Marknesse
G.B. Fokkema	Programma- en change manager/ zelfstandige	<ul style="list-style-type: none"> • Vicevoorzitter RvC Idesta Zorggroep • Programmamanager/strategisch adviseur Platform GEEF • Cliëntbegeleider rouw- en verliesverwerking bij Humanitas • Penningmeester Boerderijenstichting Fryslân

Zittingstermijn

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

Rooster van aftreden

Naam	Geboortedatum	Benoemd per	Termijn	Aftredend per
Klaas Stol	22-07-1949	2015	Eerste termijn	31-12-2018
Rudolf J. Boersma	31-12-1962	2010	Laatste termijn	08-06-2018
Wiebe Knobbe	09-11-1951	2010	Laatste termijn	01-10-2018
Marjolein Sulter-Zeinstra	03-06-1970	2015	Eerste termijn	31-12-2018
Gerrit Bauke Fokkema	05-03-1952	2017	Eerste termijn	31-12-2020

Omdat de zittingsperiode van de heer Rudolf J. Boersma (huurderscommissaris) op 8 juni 2018 als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur afloopt, is halverwege 2017 gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure. De heer Boersma is commissaris op voordracht van de huurdersorganisatie. De wervingsprocedure is daarom samen met De Bewonersraad opgestart. Na bespreking van de profiel-schets, gewenste deskundigheid en vacaturetekst in de RvC is de vacature op de website van De Bewonersraad en Thús Wonen gepubliceerd en openbaar opengesteld via een advertentie in de Leeuwarder Courant. De gewenste deskundigheid was: openbaar bestuur.

Vier kandidaten zijn uitgenodigd voor een gesprek. De eerste ronde vond plaats met de directeur van De Bewonersraad en de voorzitter van de RvC. Vervolgens zijn twee personen geselecteerd voor een gesprek met de voltallige Raad en de directeur-bestuurder.

Conclusie samenstelling

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 2017 uit een evenwichtige samenstelling zoals bedoeld in de Wet bestuur en toezicht. In 2017 bestond de Raad en het bestuur uit één dame en vier heren, hetgeen nagenoeg voldoet aan de voorgeschreven verhouding 70/30. Er waren twee leden statutair aftredend, zodat de Raad per 1 januari 2017 uit vijf personen bestaat.

Functioneren

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de Raad. In het verslagjaar 2017 zijn er geen tegenstrijdigheden 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.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Als daartoe aanleiding is, kan een ieder zich tot de RvC wenden.

Meldingsplicht

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

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 zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de Raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren over de volgende specifieke onderwerpen: organisatiewijziging, organisatie-ontwikkeling, integriteitsprotocol en het duurzaamheidsbeleid.

De Raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er ook voor dat zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Thús Wonen. Zo zijn er gesprekken met de bestuurder, de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie, de gemeenten en de accountant. De RvC ervaart de contacten met de huurderorganisatie en de OR als zeer belangrijk, omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Thús Wonen.

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 en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van omgeving – zoals wijziging van wetgeving – wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

Introductieprogramma

In de eerste maanden van 2017 heeft de heer Gerrit Bauke Fokkema een introductieprogramma doorlopen, waarin hij onder andere heeft kennism gemaakt met de MT-leden en diverse medewerkers. In het programma kwamen de volgende zaken aan bod: vergader-schema RvC, reglementen, commissies, permanente educatie en de relaties intern en extern. Ook de digitale documentatiesets en de vergaderapp iBabs zijn toegelicht. Het lidmaatschap van VTW wordt aangeboden, alsmede abonnementen op Aedesmagazine en het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting (TVV). De heer Fokkema kijkt terug op een interessante periode en dankt de betrokkenen. Hij heeft hierdoor een beter zicht gekregen op de actuele stand van zaken.

Ook de nieuwe huurderscommissaris, mevrouw Van der Wal, is eenzelfde introductieprogramma aangeboden.

Excursiedag

Op 12 oktober 2017 is ten behoeve van de Raad van Commissarissen en de huurdersorganisatie De Bewonersraad samen met het managementteam van Thús Wonen een excursie gehouden door het werkgebied van Thús Wonen. Hierbij zijn bezoekjes gebracht aan De Skûle in Metslawier, het dorp Ternaard en Nij Tjaerda in Damwâld. Het doel was om meer beeld te krijgen bij wat er speelt bij Thús Wonen. Naast een rondleiding is er een toelichting gegeven op het project 'Langer Thús' en hebben de zorgpartijen Elkander, de KwadrantGroep en Het Friese Land presentaties gegeven.

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 en functioneren

Diversiteit Raad

Op 20 juni 2017 heeft de Raad een studiedag 'Inzicht in de Teamrollen van Belbin en de Caluwé' gevolgd. In 2015 waren de diverse teamrollen al onderkend en besproken. Tijdens de studiedag zijn de aanwezige en ontbrekende rollen binnen de Raad besproken, alsook de verwachting hoe de Raad zich als team ontwikkelt ten opzichte van 2016 en wat de Raad in 2018 met de aftredende commissarissen kwijtraakt.

Tijdens de studiedag op 20 juni 2017 is onder begeleiding van een externe deskundige aandacht gegeven aan de jaarlijkse zelfevaluatie, afgerond met een aantal conclusies en afspraken. Bij de zelfevaluatie, buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder, is gesproken over de toezichtsrol, de klankbordrol, netwerkrol en de werkgeversrol van het collectief en de rolinvulling van de voorzitter, van de vice-voorzitter, de remuneratie-commissie en de auditcommissie.

De Raad heeft zijn 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.

Aansluitend aan de zelfevaluatie heeft de Raad samen met de directeur-bestuurder een reflectie op de toekomst gedaan. Ook zijn de wenselijke en noodzakelijke kwaliteiten binnen de RvC besproken en specifiek het kwaliteitsprofiel voor de te werven huurders-commissaris.

Permanente educatie

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

Op 27 november 2017 heeft een aantal RvC-leden een cursus privacybescherming en datalekken gevolgd, samen met de RvC van Wonen Noordwest Friesland in Sint Annaparochie.

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 opleidings-aanbieder.

Voor het jaar 2017 moet een commissaris minimaal 5 PE-punten behalen, en voor 2018 opnieuw 5 PE-punten. De toezichthouders van Thús Wonen hebben door het bijwonen van diverse seminars, workshops en voorlichtingsbijeenkomsten het volgende aantal PE-punten in 2017 behaald:

Commissaris	Aantal PE punten 2017
Klaas Stol	10
Marjolein Sulter	18
Rudolf J. Boersma	10
Wiebe Knobbe	22
Gerrit Bauke Fokkema	17

Honorering Raad van Commissarissen

De Raad stelt de honorering van de leden van de Raad van Commissarissen vast. De honorering van de Raad is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Thús Wonen.

De honorering is gebaseerd op de WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014, zoals gepubliceerd in de Staatscourant van 29 november 2013. Thús Wonen valt in klasse F van de Regeling. Medio 2015 heeft de Raad besloten zich te conformeren aan de beroepsregel van de VTW en de hierin vervatte terughoudendheid in de bezoldigingsmaxima voor het gehele jaar van 2017 toe te passen.

Naam	Functie	Reguliere honorering (per jaar)	Onkostenvergoeding (incl.reiskosten)	Honorering 2017
K. Stol	Voorzitter	17.439	817	18.256
M. Sulter-Zeinstra	Vicevoorzitter	11.625	228	11.853
R.J. Boersma	Lid	11.625	86	11.711
W. Knobbe	Lid	11.625	426	12.051
G.B. Fokkema	Lid	11.597	321	11.918

Om te voorkomen dat de VTW-maxima overschreden wordt, is de kilometervergoeding met ingang van 1 januari 2017 vastgesteld op wat fiscaal onbelast vergoed kan worden, te weten € 0,19 per kilometer.

Met de leden van de Raad van Commissarissen zijn geen arbeidsovereenkomsten afgesloten. Wel ontvangen zij voor hun werkzaamheden een honorering per jaar (boven genoemde 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 2017 had de Raad van Commissarissen een budget tot zijn beschikking van € 30.000 bestaande uit:

Onderwerp	Budget	Uitgaven
Reis- en verblijfkosten	5.000	2.035
Cursussen en studiereis	6.000	7.877
Excursies en recepties	5.000	268
Advieskosten	5.000	774
Vergaderkosten	1.000	699
Verzekering bestuurdersaansprakelijkheid	3.000	2.792
Overige kosten	5.000	9.353
Totaal	30.000	23.798

Vergadering en overleg

Taak

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

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

Werkwijze en activiteiten

De Raad heeft in 2017 zes reguliere vergaderingen gehouden. Deze vergaderingen vonden plaats in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de controller.

Op 12 oktober 2017 hebben Raad van Commissarissen en het Managementteam een werkbezoek gebracht aan De Skûle in Metslawier en Nij Tjaerda in Damwâld. Doel van het contact was om meer beeld te krijgen bij wat er speelt bij Thús Wonen, als ook de gelegenheid tot informele contacten tussen RvC en diverse stakeholders. Onderwerp van de excursie: ouderen faciliteren bij langer thuis wonen. Een belangrijk thema waar Thús Wonen in nauwe samenwerking met diverse partijen mee bezig is.

Genomen besluiten

De belangrijkste besluiten die de Raad van Commissarissen heeft genomen:

- reglement Financieel Beleid en Beheer
- toetsingskader
- verhuurbeleid 2017
- prestatiebegroting 2018
- meerjarenbegroting 2018-2027
- treasurystatuut
- treasuryjaarplan 2018
- opleidingsplan RvC 2018 en permanente educatie
- goedkeuring diverse projecten
- jaarrekening 2016 Thús Wonen
- volkshuisvestelijk jaarverslag 2016
- bod voor 2018/prestatie-afspraken
- voorgenomen besluit benoeming mevrouw J. van der Wal als huurderscommissaris.

Organisatie

Het vroeger functionerende onderhoudsbedrijf Tsjnst B.V. is met ingang van 1 januari 2017 geliquideerd. In 2017 is aandacht besteed aan een verdere integratie van de medewerkers van het voormalige Tsjnst (nu: afdeling Service & Onderhoud).

Risicobeheersing

In 2017 is regelmatig het onderwerp risicobeheersing in directe en indirecte zin aan de orde gekomen, zowel bij de Raad zelf als in de auditcommissie. Ook is het regelmatig getoetst aan opvattingen van externe deskundigen, zoals de accountant. In november 2017 heeft de Raad nog specifiek gesproken over risicobeoordeling.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2017 uit mevrouw Marjolein Sulter (als voorzitter) en de heer Klaas Stol. In 2017 heeft de commissie adviezen opgesteld over de bezoldiging en de andere arbeidsvoorwaarden van de bestuurder en de honorering van de Raad, beide op basis van actuele wet- en regelgeving. Daarnaast heeft de commissie een functioneringsgesprek gehad met de bestuurder. De remuneratiecommissie is in 2017 tweemaal bijeen geweest.

Auditcommissie

De auditcommissie werd in 2017 gevormd door de heren Wiebe Knobbe (als voorzitter), Rudolf J. Boersma en Gerrit Bauke Fokkema. De commissie is in 2017 vijfmaal bijeen geweest. Aan de orde kwamen: de jaarstukken 2016, de tertiaalrapportages, de begroting 2018, de naleving van wet- en regelgeving en de relatie met de accountant. Daarnaast heeft de auditcommissie nog een pre-auditgesprek gehad met de accountant over o.a. het controleplan, de Wet Normering Topinkomens, de administratieve organisatie en het nieuw primair systeem.

Contacten met de OR

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

Overleg Raad van Commissarissen en de accountant

In 2017 heeft de Raad van Commissarissen met de accountant over de jaarrekening 2016, alsook over de algemene ontwikkelingen gesproken. De managementletter is in januari 2018 met de accountant besproken.

Stakeholders

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

In oktober en november 2017 en in januari 2018 is het jaarlijks overleg gevoerd met de Colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Kollumerland c.a., Dongeradeel en Dantumadiel. Gesproken is over leefbaarheid, onderhoud, projectontwikkeling, het sociaal domein en duurzaamheidsmaatregelen. Uiteraard kwamen in deze overleggen ook de met de gemeenten (DDFK) afgesloten prestatieafspraken en het bod voor 2018 aan de orde.

Op 6 april 2017 voerde de Raad een overleg met De Bewonersraad over een aantal doelstellingen in de begroting 2017, de huisvesting van statushouders, de procedure voor het aantrekken van een nieuwe huurderscommissaris, de relatie met stakeholders en de zienswijze op de uitkomsten van het ANNO-onderzoek betreffende de woningmarkt.

Maatschappelijke inbedding

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

Visitatie

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

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

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

Governance audit

De Autoriteit woningcorporaties is in oktober 2017 bij Thús Wonen op bezoek geweest voor het afronden van de Governance Audit. Naast een Governance Audit gaat de Autoriteit woningcorporaties in 2018 jaar een Governance inspectie uitvoeren. Zij gaat dan ook het gesprek aan met een afvaardiging van de RvC.

Vooruitblik

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

De Raad heeft met interesse het proces in de sfeer van digitalisering en informatievoorziening, dat geleid heeft tot een nieuwe leverancier van automatiseringsdiensten en de keuzes van ICT-pakketten, gevolgd. De Raad is op dit vlak ook actief geweest en heeft op 23 november 2017 een training `security awareness` en datalekken gevolgd, samen met de Raad van Commissarissen van buurcorporatie Wonen Noordwest Friesland, waarmee ook prestatieafspraken zijn gemaakt.

Functioneren externe accountant

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

Functioneren van de Controller & Compliance Officer

Met ingang van 1 januari 2017 beschikt Thús Wonen over een Controller & Compliance Officer in de persoon van mevrouw Klarie Offringa. 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. Haar functioneren is vastgelegd in een functieprofiel en haar 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 zij als adviseur.

Goedkeuring van de jaarstukken en decharge

In dit verslag treft u het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2017 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 21 juni 2018 heeft de Raad de jaarstukken vastgesteld. Er is decharge verleend aan de RvC-leden voor het uitgeoefende toezicht in 2017 betreffende de jaarrekening 2017, alsook decharge van de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid.

De Raad heeft geconstateerd dat de directeur-bestuurder en de medewerkers van Thús Wonen zich het afgelopen jaar bijzonder hebben ingezet voor Thús Wonen en spreekt hiervoor zijn grote waardering uit. De Raad wil hierbij in het bijzonder het invoeren van een nieuw primair systeem noemen. Voor de medewerkers had de voorbereiding en de implementatie hiervan nogal wat invloed op de normale bedrijfsvoering. De overgang naar het nieuw primair systeem is vrij vlekkeloos verlopen.

Dokkum, 21 juni 2018

Raad van Commissarissen

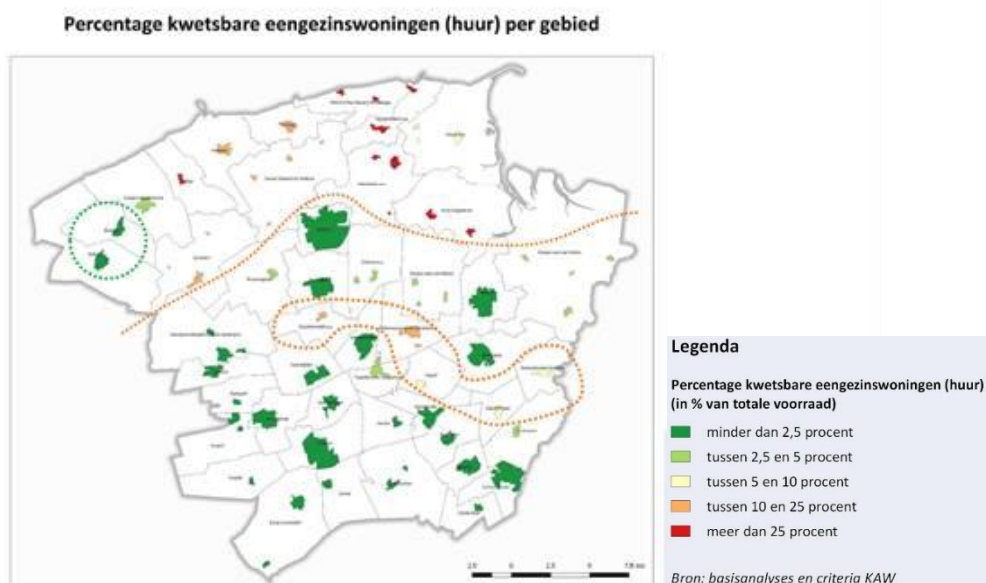
Volkshuisvestelijk verslag 2017

1. Verhuur van de woningen

Toewijzingen

Onze belangrijkste doelstelling is het voorzien in woningen in de sociale huursector. In 2017 heeft Thús Wonen 578 woningen toegewezen aan nieuwe huurders. Per 31 december staan er circa 5.800 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 ook in de andere voorzieningskernen blijken redelijk populair (Kollum, De Westereen, Damwâld, Feanwâlden). Daartegenover staat een aantal dorpen waar het *gemiddeld* aantal reacties op geadverteerde woningen zeer laag is (dichtbij 1 reactie per woning). Dit wordt als zeer zorgelijk ervaren. In de kleinere dorpen (basis- en woondorpen), en dan vooral de perifeer gelegen dorpen ten noorden en ten oosten Dokkum, is vraaguitval waarneembaar, vooral in het wat verouderde segment woningen. Dit komt overeen met de resultaten van het woningmarktonderzoek dat KAW in opdracht van de ANNO gemeenten heeft uitgevoerd, waarbij het aandeel kwetsbare huurwoningen (op basis van kwaliteit, leeftijd en bereikbaarheid) in beeld is gebracht ten opzichte van de totale woningvoorraad. Een voordeel van een lage vraagdruk is overigens wel dat nieuwe huurders snel geholpen kunnen worden.



Bron: Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân, KAW 2016

Van de 578 toegewezen woningen zijn 22 woningen aan vergunninghouders verhuurd: 5 in Dantumadiel, 11 in Dongeradeel en 6 in Kollumerland c.a. De taakstelling van de gemeenten van 112 personen is ruimschoots gerealiseerd. Over 2017 was de taakstelling voor de gemeente Dantumadiel 38 personen, voor de gemeente Dongeradeel 48 personen en voor de gemeente Kollumerland c.a. 26 personen. Alle 3 gemeenten zijn met een voorsprong begonnen en geëindigd:

	01-01-2017	31-12-2017
Dantumadiel	-17	-16
Dongeradeel	-9	-7
Kollumerland c.a.	-13	-24

Thús Wonen heeft als doelgroep nadrukkelijk de huishoudens met een verzamelinkomen tot € 36.165. De wettelijke regels waaraan de corporatie bij het toewijzen van sociale huurwoningen is gehouden ondersteunen ons in dit doel. Volgens de wet moet minimaal 80% van de woningtoewijzingen ten gunste komen aan de genoemde huishoudens. Thús Wonen heeft 560 woningen (97%) toegewezen aan die doelgroep. Vanaf 2016 is Thús Wonen ook 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. Dit om te voorkomen dat huurders in een woning komen die voor hen te moeilijk te betalen is. Thús Wonen voldoet aan de norm om tenminste 95% van de haar woningen passend toe te wijzen.

Huren

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

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

onderwerp	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aantal ontruiming	8	11	9	8	2	6
Leegstand	241	207	185	166	144	178
Totale leegstandskosten	€ 821.524	€ 719.886	€ 678.984	€ 605.676	€ 587.898	€ 574.000

Het aantal ontruiming is helaas in 2017 toegenomen: zes keer. Thús Wonen doet er alles aan om een ontruiming te voorkomen.

De huurderiving als gevolg van herstructurering en leegstand bedraagt nog steeds een kleine € 6 ton.

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

De verhoogde taakstelling op het gebied van statushouders is hierop van invloed. Concreet betekent dit dat ook in 2017 woningen werden verhuurd aan vergunninghouders, die anders moeilijker aan de man te brengen waren. Daarnaast is de verkoop van woningen beperkt.

In de jaren 2013 tot en met 2015 heeft Thús Wonen gemiddeld € 90.000,- afgeboekt als oninbare huur. In 2016 daalde dit bedrag naar ongeveer € 70.000,- en in 2017 naar bijna € 40.000,-.

Het gemiddelde huurniveau van onze zelfstandige DAEB woningen lag eind 2017 op € 468,-. In vergelijking tot andere corporaties ligt het huurprijsniveau bij Thús Wonen laag.

Op basis van de meest recente gegevens van de Lokale Monitor Wonen bedroeg de gemiddelde huur van al onze huurwoningen in 2015 € 465. Dit is lager dan de landelijke en provinciale gemiddelde huren (respectievelijk € 528 en € 482). De gemiddelde woonquote van Thús Wonen bedroeg in 2015 daarmee 32,3%. Dat is iets lager dan het landelijk gemiddelde van 32,5% en een fractie hoger dan het provinciale gemiddelde van 32,2%. Met dit percentage realiseren we ons uitgangspunt voor betaalbaarheid, zoals vastgelegd in ons geactualiseerde ondernemingsplan, van een woonquote van ongeveer een derde voor de huishoudens met een lager inkomen.

Huurprijsbeleid

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

Huursombenadering

Bij het bepalen van de huuraanpassing 2017 is, naast ons huurprijsbeleid, voor het eerst de nieuwe wettelijke huursombenadering toegepast. Bij de huursombenadering krijgt (net als bij ons huurprijsbeleid) niet iedere woning dezelfde huurverhoging. De bedoeling is dat hierdoor de komende jaren, de huurprijzen van zelfstandige sociale huurwoningen, meer in overeenstemming komen met de kwaliteit van de woning. Inzet bij de jaarlijkse huuraanpassing van 2017 was, om over het gehele jaar 2017 een inflatievolgende huursomstijging à 0,3% te realiseren. Berekend werd dat daar een gemiddelde huuraanpassing van 0,5% voor benodigd zou zijn.

Om te voldoen aan onze doelstelling van betaalbaar wonen en het vragen van fatsoenlijke huren, heeft Thús Wonen in 2017 de huren voor de laagste inkomenscategorie (het gros van haar bezit) verhoogd met 0,5% (inflatie plus 0,2%). Daarnaast is er wederom gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bij een kleine groep huurders extra inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Deze huurders hebben een huurverhoging gehad van 2,8% of 4,3%.

Naar aanleiding van de huurverhoging zijn 31 bezwaren ingediend. Hiervan zijn er 9 gehonoreerd.

De huursom is in 2017 gestegen met 0,52%. Daarmee voldoen we ruim aan de wettelijke eis van maximaal gemiddeld 1,3%.

2. Wonen en zorg

Van Sociaal Team naar Regioteam

Sinds 2017 zijn de oude Sociale Teams én het Regioteam samen gevoegd. Het Sociaal Team WMO-Participatieteam komt eens in de zes weken bijeen. Afgevaardigden van 1^e en 2^e lijns zorg zijn deelnemer, evenals politie en Thús Wonen. Rekening houdend met privacy, worden knelgevallen op de agenda geplaatst en in een vervolgoverleg met betrokken instanties doorgesproken.

We zien verbetering in de samenwerking. Thús Wonen doet er alles aan om te worden gezien als volwaardige sparringpartner vanuit haar eigen expertise. Opbouw van de samenwerking blijft een doorlopend proces.

Thús Wonen stelt zich proactief op, zowel in het vroegtijdig signaleren van problemen, als in het aanhaken van de geëigende instanties.

Bijzondere doelgroepen

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

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

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

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

In 2017 is 44 (2016=34, 2015=23) keer een woningzoekende via een driehoeksovereenkomst bemiddeld naar een woning. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er een toename is van minder zelfredzame personen.

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

Langer Thús

In 2016 is Thús Wonen, onder de noemer Langer Thús, een pilot gestart om woningen van ouder wordende huurders aan te passen, zodat ze langer in staat zijn in hun woning te blijven wonen. We zijn begonnen om in projecten voor aanvang van het binnenonderhoud te vragen aan de huurders welke aanpassing zij zouden willen. Vervolgens zijn deze bij de uitvoering, indien mogelijk, ook uitgevoerd. Het bleek dat de wensen van de huurders alleszins redelijk waren en vaak neerkomen op beugels op het toilet, een extra armleuning op de trap of een tweede toilet boven. De positieve uitkomsten van deze pilot zijn in 2017 in het implementatieplan beschreven. Het vigerende comfort- en verbeterbeleid wordt in 2018 aangevuld met een hoofdstuk Langer Thús.

Begin 2017 is de visie 'wonen met zorg voor ouderen' vastgesteld en is in goed overleg met De Bewonersraad het implementatieplan voor Langer Thús vastgesteld. Planmatig is het in alle projecten, indien bouwtechnisch mogelijk, bij wijze van pilot in het kader van project Langer Thús aangeboden aan de huurders. In totaal hebben 17 huurders gekozen voor een 2^e toilet boven, er zijn 7 beugels geplaatst. Er zijn 5 kleine inbandige badkamers vervangen voor een functionele badkamer met 2^e toilet in een voor dit doel opgeofferde slaapkamer 4^e slaapkamer. Er zijn 4 ladeblokken geplaatst en 1 persoon koos voor inductie koken vanuit het oogpunt van veiligheid. Er is een structureel afstemmingsoverleg gestart met verschillende ambtenaren rond de WMO. Doel van dit overleg is om werk van werk te maken en om te zorgen dat gemeentelijk beleid gaat aansluiten bij beleid van Langer Thús. Voorbeeld hiervan is dat bij een blinde mevrouw de ingang van het fietsenhok is verplaatst, zodat de tandem er makkelijker in kan. De WMO heeft deze kosten betaald.

Toename huurders die minder zelfredzaam zijn

Een belangrijke waarde van Thús Wonen is dat we al onze huurders ongehinderd woongenot willen bieden. Thús Wonen speelt daarbij zoveel mogelijk in op de zelfredzaamheid van (toekomstige) huurders. Wij realiseren ons dat niet iedereen uit onze doelgroep zelfredzaam is. Onze verwachting is dat we steeds meer tijd moeten besteden aan bijzondere situaties. Er zijn landelijk zorgen en signalen dat het niet goed gaat en dat er ernstige knelpunten zijn in het vraagstuk van personen met verward gedrag. Hierbij gaat het om mensen die grip op hun leven (dreigen te) verliezen, waardoor het risico aanwezig is dat zij zichzelf of anderen schade berokkenen. Daarbij moet gedacht worden aan mensen met vaak verschillende aandoeningen of beperkingen (psychiatrie, verslaving, licht verstandelijke beperking, dementie), veelal in combinatie met verschillende levensproblemen (schulden, dakloosheid, werkloosheid, verlies van dierbaren, gebrek aan participatie, onverzekerd zijn, illegaliteit, etc.), waardoor zij eenmalig of chronisch in problemen komen, grip op hun leven verliezen en daardoor overlast veroorzaken of zelfs in het strafrechtelijk circuit belanden. Voor de volledigheid is het goed op te merken dat dit een andere groep is dan de 'bijzondere doelgroepen' uit het Woonkansbeleid.

In 2017 zijn er minder mensen geregistreerd dan in 2016. Een aantal mensen die in 2016 zijn geregistreerd, behoeften ook in 2017 extra aandacht, een aantal ook niet. Het is goed mogelijk dat dit later wel weer gaat spelen. Het is mogelijk dat door bijvoorbeeld het Gebiedsteam hulpverlening is geregeld, waardoor mensen nu geen aandacht van Thús Wonen vragen. Er is geen zicht op de acties van het Gebiedsteam. Dat maakt het zuiver tellen wel complex. In 2017 zijn er 9 nieuwe gevallen geregistreerd. Contactmomenten met reeds bekende verwarde personen zijn niet opnieuw geregistreerd.

Leefbaarheid

Thús Wonen neemt verantwoordelijkheid voor een goede woning in een goede woon-omgeving. 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 destijds bewust zo is gedefinieerd.

Een project dat hier op inspeelt is Thús om hús. In 2017 zijn er wijkschouwen geweest, in Dantumadiel en in de wijk Fonteinslanden in Dokkum.

Het geactualiseerde ondernemingsplan en de nieuwe Woningwet vraagt om een herijking van het leefbaarheidsbeleid.

In de prestatieafspraken van 2018 staat het herijken van de visie op Leefbaarheid in samenwerking met De Bewonersraad op de agenda.

In 2017 zijn we alvast praktisch gestart met het project Ogen en Oren en is de visie op Sociaal Beheer ontwikkeld. Sociaal Beheer is een planmatige aanpak van de leefbaarheid van de complexen. In plaats van alleen te reageren op klachten en meldingen houden we preventief toezicht op de complexen, zodat we tijdig problemen maar ook kansen kunnen signaleren. Het gaat dan om zowel fysieke als sociale signalen. Op deze manier krijgen en houden we de complexen beter in beeld en verbetert de leefbaarheid. Als er signalen zijn over overlast, sociale problematiek of kwetsbare huurders wordt er een lijntje gelegd met de woonconsulenten sociaal. Als er ideeën of problemen zijn over de leefbaarheid van een complex, wordt een lijntje gelegd naar de woonconsulenten projecten. Op deze manier wordt buiten met binnen verbonden en andersom.

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 2017 gedaan.

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

3. Kwaliteit van de woningen

Om bij te dragen aan een goed woon- en leefklimaat in Noordoost-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 momenteel het verbeteren van de woningen. Dit hebben we in 2017 gedaan door intensief te investeren in onderhoud van onze woningen. Tegelijkertijd zetten we stevig in op het verbeteren van de energieprestatie van deze woningen door isolatie en dubbel glas aan te brengen.

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

Woningportefeuille

Thús Wonen heeft per 31 december 2017 6.476 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 2017 was de woningportefeuille als volgt samengesteld:

Bouw-periode	Vorzienings-niveau	Dantumadiel	Dongeradeel	Ferwerderadiel	Kollumerland c.a.	Totaal
>1940	levensloopgeschikt	4	22		2	28
	Nultreden	17	8		1	26
	regulier	13	59		4	76
1945 tot 1965	levensloopgeschikt	66	144		85	295
	Nultreden	1	15		28	44
	regulier	546	598	5	215	1364
1966 tot 1980	Beschermd wonen	3				3
	levensloopgeschikt	110	286	3	151	550
	Nultreden	297	183	7	96	583
	regulier	607	660	13	243	1523
1980 tot 1995	Beschermd wonen	6	18		1	25
	levensloopgeschikt	206	270		96	572
	Nultreden	161	40		81	282
	regulier	281	152		100	533
1995 tot 2005	Beschermd wonen	3				3
	levensloopgeschikt	33	21		13	67
	Nultreden	15	1		12	28
	regulier	4	32			36
	verzorgd wonen		7			7
2005 en later	Beschermd wonen	21	82			103
	levensloopgeschikt	41	111	7	72	231
	Nultreden		35			35
	regulier	4	52		6	62
Eindtotaal		2439	2796	35	1206	6476

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

Overname bezit van andere woningcorporaties

In 2017 zijn door een collega-corporatie woningen ter overname aangeboden in de regio waarin Thús Wonen werkzaam is. Thús Wonen vond een investering in aankoop van dit bezit en het belang dat Thús Wonen hecht aan het investeren in het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad onverenigbaar en heeft daarom besloten geen bieding uit te brengen.

Kwaliteitsverbetering

Thús Wonen zet zich continu in om de kwaliteit van de woningvoorraad zo snel mogelijk op peil te brengen. Dit is zichtbaar in een sloop- en nieuwbouwprogramma en een groot verbeterprogramma aan de bestaande voorraad.

Kwaliteit voorraad binnen

Het woningbezit van Thús Wonen was met een gemiddelde leeftijd van 44 jaar relatief oud. De oorzaak hiervan is dat in het verleden slechts op beperkte schaal renovatie/woningverbetering heeft plaatsgevonden. Hierdoor hebben we te maken met een achterstand in de technische conditie van de binnenzijde van de woningen. Thús Wonen blijft zich daarom de komende jaren fors inzetten om de technische leeftijd van het bezit te verbeteren. Hierbij is het doel om de komende jaren de gemiddelde technische leeftijd van het bezit te verbeteren naar 12,5 jaar. Per 31-12-2017 is de technische leeftijd gemiddeld 25,5 jaar.

Groot onderhoudsprojecten

Van de acht groot onderhoudsprojecten 2017 zijn de werkzaamheden van vier projecten volledig afgerond. De werkzaamheden van de overige vier projecten zijn grotendeels gereed en zitten in de afrondende fase en worden in T1-2018 opgeleverd. De prognose is omhoog bijgesteld van € 13.406.447,- naar € 13.431.470,-. Dit wordt veroorzaakt door het verrekende meer- en minderwerk binnen de projecten. In 2017 is door Vastgoed grote inspanning geleverd om de projecten te realiseren. Ondanks deze inspanning worden vier projecten opgeleverd in 2018. Oorzaken hiervan zijn:

- Door extreem slecht weer met veel regen in het najaar 2017 heeft het schilderwerk voor de verschillende projecten voor vertraging gezorgd. De kwaliteit van het werk kon daarmee niet worden gegarandeerd. De werkzaamheden worden afgerond op het moment dat het weer dit toe laat.
- Een aantal werkzaamheden uit het project Langer Thús zijn in een later stadium vastgesteld binnen verschillende groot onderhoudsprojecten. De uitvoering van deze werkzaamheden, die bedoeld zijn om de mensen langer in hun woning te kunnen laten wonen, worden nog binnen de groot onderhoudsprojecten uitgevoerd.
- De afdeling Vastgoed is in 2017 grotendeels onderbezet geweest. Dit is veroorzaakt door het vertrek van enkele projectleiders en een langdurige ziekteperiode van een projectleider.
- De bouwsector is na de crisis tijd zwaar aangetrokken. De aannemers van de onderhoudsprojecten 2017 zijn geconfronteerd met schaarste aan personeel op de bouwplaats waardoor er vertraging in de planning is ontstaan.

Onderhoud buitenschil projecten

De werkzaamheden van vier van de vijf onderhoud buitenschilprojecten zijn in 2017 afgerond. De werkzaamheden van het reserveproject zijn afgerond. De definitieve afrekening vindt plaats in T1 2018. Van de 900 begrote woningen worden er volgens prognose in totaal 857 gerealiseerd. In de begroting 2017 waren 43 woningen met de strategie sloop opgenomen voor het uitvoeren van schilderwerk en lichte herstelwerkzaamheden. De sloop- en nieuwbouwplanning is in tussentijd aangepast, waardoor deze woningen binnen vijf jaar gesloopt gaan worden. Besloten is om geen werkzaamheden meer uit te voeren aan deze woningen.

P16-2017 Nij Tjaerda in Damwoude: Het project is in 2017 opnieuw in de markt gezet, nadat er uit de aanbesteding geen positieve score voor een aannemer naar voren is gekomen. Dit heeft voor vertraging heeft gezorgd. Bij de opnames van het complex zijn een aantal verborgen gebreken naar voren gekomen met een veiligheidsaspect, wat voor een verwachte overschrijding op de begroting zorgt. Daarnaast spelen er vanuit de gemeente ontwikkelingen voor nieuwbouw rondom de locatie. Hierbij is het wenselijk dat het complex een uiterlijke opwaardering krijgt wat mogelijk gelijktijdig met het project meegenomen kan worden.

Nieuwbouw

Projecten 2016

P01-2016 De 15 nieuwbouwwoningen aan de Gysbert Japicxstrjitte zijn opgeleverd. De huurcontracten zijn in november 2017 getekend.

P02-2016 Voor de nieuwbouw van 19 woningen aan de Julianastrjitte e.o. in Kollum is fase 4 geaccordeerd op 14 november 2017. Fase 5 is opgestart, verwacht wordt dat de oplevering in T3 2018 plaatsvindt.

Projecten 2017

P01-2017 In deelgebied 8 Hoedemakerspolder zijn 10 van de 21 woningen in T3 2017 opgeleverd. De overige 11 woningen zijn in januari 2018 opgeleverd.

P03-2017 De oplevering van de 15 nieuwbouwwoningen 'De Boustien' in De Westereen stond gepland in T3 2017. Door onwerkbaar weer (veel regen) kon de nuts en riolering niet aangesloten worden. De verwachting is dat de woningen eind februari 2018 opgeleverd worden.

P04-2017 In T3 zijn 2 van de 4 woningen gesloopt. De verwachte oplevering van de 5 nieuwbouwwoningen aan de Eysmastrjitte in Oudwoude is in T3 2018.

Projecten 2018 en 2019 (in voorbereiding)

P01-2018 Fase 3-4 voor de nieuwbouw van 14 woningen aan de Tsjerkestrjitte in Kollumerzwaag is definitief. Fase 5 is opgestart.

P02-2018 Fase 4 voor deelgebied 1, nieuwbouw 24 woningen aan de Salomon Levistraat in De Westereen, is definitief.

P03-2018 Fase 4-5 voor deelgebied 6, nieuwbouw 26 woningen Hoedemakerspolder in Dokkum, is op 30 november 2017 akkoord bevonden door de RvC. De planning voor sloop is voorjaar 2018 en start bouw medio 2018.

P04-2018 Deelgebied 9, nieuwbouw 16 woningen Hoedemakerspolder in Dokkum. Zie P03-2018.

P05-2018 Fase 4 voor de nieuwbouw van 15 woningen aan de Nijewei in Damwâld 4 is gereed om in te dienen in het MT. De sloop van de woningen staat gepland voor medio 2018.

P06-2018 Fase 2-3 voor de nieuwbouw van 2 woningen in Lioessens is definitief. Fase 4 is opgestart.

P01-2019 Fase 3-4 voor de nieuwbouw van 15+ 13+ 8 extra woningen aan de Kastanjehof/Bjirkehof en Pieter Postmastrjitte in Kollumerzwaag is definitief. Planning sloop najaar 2018 en start bouw eind 2018.

P02-2019 Nieuwbouw 9 woningen aan de C. Altingstraat en Potterstraat in Dokkum. Het project zit in de ontwerpfase, het sociaal plan is nog niet van kracht. Het aantal te realiseren woningen wordt op dit moment onderzocht, dit kan variëren van 9 tot 12 woningen.

P03-2019 Fase 4 voor de nieuwbouw van 32 woningen aan de Salomon Levistraat in De Westereen (dg 2) is definitief.

P04-2019 Fase 2 (haalbaarheidsonderzoek) voor de nieuwbouw van 37 woningen deelgebied 4a Hoedemakerspolder is gestart.

Verkoop

In 2017 zijn 11 woningen verkocht. Dit zijn 7 woningen meer dan begroot. Daarnaast zijn 4 bedrijfspanden en 5 grondposities verkocht.

Verkoop	Gerealiseerd 2017
Inkomsten verkoop woningen	€ 1.258.000,-
Inkomsten verkoop grondposities	€ 422.000,-
Inkomsten verkoop commercieel bezit	€ 340.000,-
Totaal:	€ 2.020.000,-
Kosten verkoop	€ 17.000,-

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. Door de verhoging van onze energielabels dragen we bij aan het realiseren van comfortabele en betaalbare woningen voor onze huurders. Ook leveren we daarmee ons aandeel aan het klimaatakkoord.

Volgens de prestatiebegroting zouden 2.769 woningen eind 2017 een B label of hoger hebben. Het aantal woningen dat op 31 december 2017 geregistreerd is met een B label of hoger is 1.900. Het verschil in aantallen woningen tussen de prestatiebegroting en de stand van de energielabels per 31 december 2017 wordt veroorzaakt door een nog niet volledig uitgevoerd nieuwbouwprogramma en de nog uit te voeren opnames voor de energielabels 2017.

Onderstaand overzicht geeft weer hoe het bezit van Thús Wonen qua energie-index presteert per 31 december 2017.

Label /E.I. NV*	Label	E.I. NV*	totaal	perc.
A++ / < 0,61	0	0	0	0%
A+ / 0,61-0,80	14	82	96	1%
A / 0,81-1,20	282	488	770	12%
B / 1,21-1,40	541	493	1034	16%
C / 1,41-1,80	1067	473	1540	24%
D / 1,81-2,10	887	292	1179	18%
E / 2,11-2,40	539	217	756	12%
F / 2,41-2,70	517	135	652	10%
G / > 2,70	254	137	391	6%
geen label / EI (NV)	58		58	1%

*= Energie Index nader voorschrift (Energie Index opgenomen na 1 jan 2015)

totaal aantal woningen

6476

Ten opzichte van eind 2016 is het aantal labels A+ tot en met C met 7% gestegen van 46% naar 53%.

Voor het energetisch verbeteren van woningen is STEP-subsidie aangevraagd. We verwachten in 2019 ongeveer € 1.100.000 te ontvangen.

4. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Overleg huurder-verhuurder

Ook in 2017 was De Bewonersraad actief als huurdersvertegenwoordiging en daarmee belangenbehartiger van de huurders van Thús Wonen. In 2017 is drie keer 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 2017, de begroting en de prestatieafspraken.

Samen met De Bewonersraad is een aantal bewonersavonden georganiseerd rond de herstructureringsprojecten in de wijk Hoedemakerspolder en de Potter en de C. Altingstraat in Dokkum en in De Westereen. Mede door deze avonden is rond deze projecten de communicatie tussen huurders en verhuurder goed. Voor alle bijeenkomsten die we voor de bewoners van de vijf deelgebieden in De Westereen georganiseerd hebben, is Dorpsbelangen uitgenodigd. Op alle bijeenkomsten waren zij erbij. Ze hebben aangegeven dat ze het bijzonder op prijs stelden dat we hen bij het proces betrokken en hebben ons complimenten gegeven voor de manier waarop we dit proces met de bewoners doorlopen hebben.

Ook in de voorbereidingen op onderhoudswerkzaamheden werden bewoners betrokken. De woonconsultanten projecten hebben in totaal 300 huisbezoeken gedaan, gecombineerd met de technische opname van de aannemer. Resultaat daarvan is dat de plannen beter aansluiten op de wensen van de bewoners. Ook worden na afloop van de werkzaamheden interviews gehouden. Dit geeft Thús Wonen belangrijke informatie. De onderlinge verhoudingen zijn constructief en ontspannen. Dit bleek eveneens bij de Dag van het Huren. Dit keer georganiseerd rondom de thema's Langer Thús Wonen en Duurzaamheid in samenwerking met Buurkracht. Huurders uit de dorpen Metslawier en Feanwâlden kwamen ondanks het vieze weer door de regen naar de stands.

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

Klachtencommissie

Samenstelling

De Klachtencommissie van Thús Wonen was aan het einde van het verslagjaar samengesteld uit de volgende leden: de heer Derk-Jan Bomhof op voordracht van De Bewonersraad, mevrouw Enith van Wolde op voordracht van De Bewonersraad en mevrouw Antsje Zwart, op voordracht van de Ondernemingsraad van Thús Wonen. Ook in 2017 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 secretariaële werkzaamheden wordt de Klachtencommissie ondersteund door het directiesecretariaat van Thús Wonen.

Rooster van aftreden

De commissie is volgens het reglement gehouden zelf een rooster van aftreden op te stellen. Overigens heeft zich in 2017 geen vacature in de commissie voorgedaan.

Behandelde zaken en adviezen

In 2017 zijn bij de Klachtencommissie 15 nieuwe klachten binnengekomen. Twee klachten hebben geleid tot een zitting van de Klachtencommissie. Een klaagster heeft echter besloten om haar klacht alsnog in te trekken, zodat de zitting geen doorgang had. De andere 13 klachten zijn niet-ontvankelijk verklaard in verband met artikel 4.1 en 4.2 van het klachtenreglement. De klachtmeldingen zijn doorgestuurd naar Thús Wonen. Deze zaken konden intern worden afgehandeld en leidden niet tot een zitting van de klachtencommissie. Deze klachten hadden betrekking op o.a.: onderhoudsklachten, procedure voorlopige woningtoewijzing, vochtproblemen (diverse klachten), afwerking verschillende zaken in nieuwbouwwoning, geluidsoverlast en het aanzicht van de buurt.

Eén klacht die uiteindelijk tot een zitting heeft geleid, had betrekking op geluidsoverlast en de bejegening door een medewerker van Thús Wonen. De klachtencommissie heeft in deze zaak uitspraak gedaan. De bestuurder heeft het advies van de klachtencommissie overgenomen.

5. Financiën en bedrijfsvoering

Financiën

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

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

Balans per 31-12-2017

	2017	2016		2017	2016
Vastgoedbeleggingen	487.038	529.519	Eigen vermogen	401.390	451.208
Materiële vaste activa	4.369	4.161	Voorzieningen	463	448
Financiële vaste activa	1.085	766	Leningen	93.445	85.089
Vlottende activa	9.240	8.701	Schulden kort	6.434	6.403
Totaal activa	501.732	543.148	Totaal passiva	501.732	543.148

Bedragen x €1.000

Resultaat 2017

In onderstaand overzicht is aangegeven hoe het financiële resultaat van 2017 is, ten opzichte van de begroting 2017 en ten opzichte van het boekjaar 2016.

	Realisatie 2017	Begroting 2017	Realisatie 2016
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.130	6.277	8.101
Saldo financiële baten en lasten	-3.213	-3.161	-3.207
	5.207	3.116	4.894
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-155	0	7
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	275	178	140
Netto resultaat overige activiteiten	299	236	163
Leefbaarheid	-253	-285	-211
	5.373	3.245	4.993
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-55.149	-9.548	-4.097
Resultaat voor belastingen	-50.068	-44	896
Belastingen	-250	-744	-652
Resultaat na belastingen	-49.818	-7.047	244

bedragen x € 1.000,-

Verschillenanalyse ten opzichte van de begroting 2017

Het netto resultaat uit exploitatie van de vastgoedportefeuille was positief. Ten opzichte van de begroting was er een verschil van € 1,9 mln. Dit verschil werd grotendeels veroorzaakt door:

post	Bedrag
Minder onderhoudslasten	€ 1.983

bedragen x € 1.000,-

Toelichting van opvallende posten

- Onderhoud: van de begrote werkzaamheden is een deel niet in het kalenderjaar gerealiseerd.
- Waardeveranderingen: er is een groot verschil ontstaan in de marktwaardering, wat voornamelijk te maken heeft met het fullversie waarden in 2016 en het hanteren van de basisversie in het verslagjaar. De lagere marktwaarde zorgt voor hogere waardeveranderingen.

Verschillenanalyse ten opzichte van de jaarrekening 2016

Post	bedrag
Hogere huuropbrengsten	€ 200
Minder onderhoudslasten	€ 1.600
Hogere bedrijfslasten	€ 1.000
Hogere waardeverandering	€ 51.000

bedragen x € 1.000,-

Toelichting per post

- Huuropbrengsten: deze zijn beperkt gestegen.
- Onderhoud: de lasten onderhoud zijn lager door meer projecten die over het kalenderjaar heen lopen.
- Bedrijfslasten: hogere kosten inleenkrachten in verband met ziekte en nieuw automatiseringssysteem. Door laatstgenoemde ook meer kosten automatisering.
- Waardeverandering: hogere waardeverandering als gevolg van een lagere marktwaardering activa.

Ratio's

Verantwoord financieel beheer en beleid met het oog op de financiële continuïteit van Thús Wonen is van groot belang. Naast de interne controle- en risicoprocedures op het gebied van financiën vormen ook de externe onafhankelijke toezichthouders een oordeel over het gevoerde (financiële) beleid en de prognoses die Thús Wonen maakt. Dit externe toezicht wordt uitgevoerd door enerzijds de accountant en anderzijds door de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De toezichthouders werken met een toetsingskader ter beoordeling van de financiële continuïteit van iedere woningcorporatie. Dit doen ze middels een aantal ratio's. De belangrijkste conclusie is dat de financiële continuïteit voldoende is gewaarborgd.

Ontwikkeling kengetallen financiële continuïteit

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

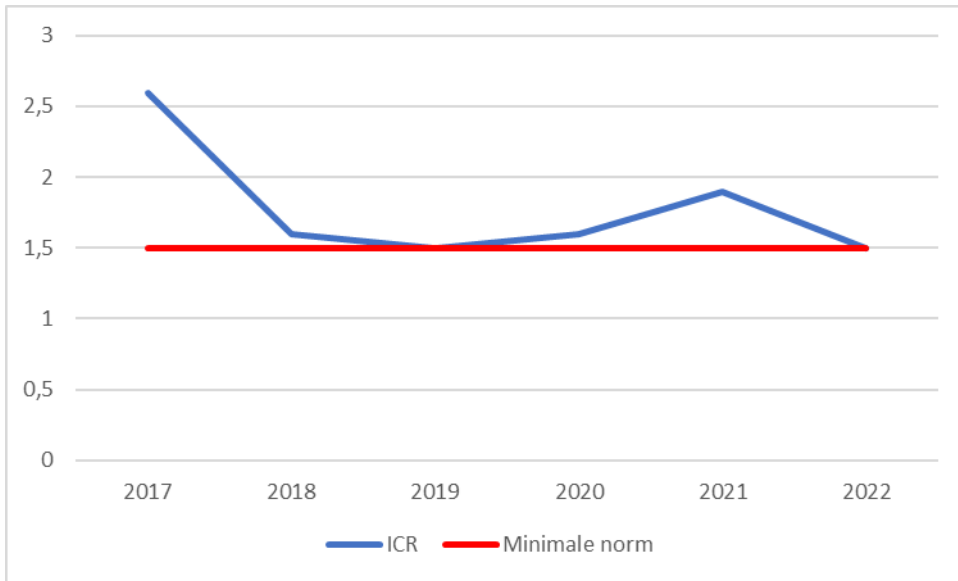
De ratio's per ultimo verslagjaar zijn als volgt : ICR=2.59 ; DSCR=1.87 en LTV op marktwaarde=20,6.

Onderstaand 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.

Kasstroomratio's

ICR

Een belangrijke indicator, op basis waarvan wij onze operationele kasstroom sturen, is de Interest Coverage Ratio, de ICR. Deze geeft weer in hoeverre de rentelasten worden gedekt door de operationele kasstroom. Vanuit de regelgeving (WSW) is de ondergrens van de ICR bepaald op 1,4. Thús Wonen hanteert voorzichtigheidshalve een grens van 1,5 zoals vastgelegd in het treasurywet. De ICR is in 2017 hoger dan begroot, wat als voornaamste reden heeft dat niet al het onderhoud is gerealiseerd in het verslagjaar maar een deel overloopt naar 2018.



DSCR

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

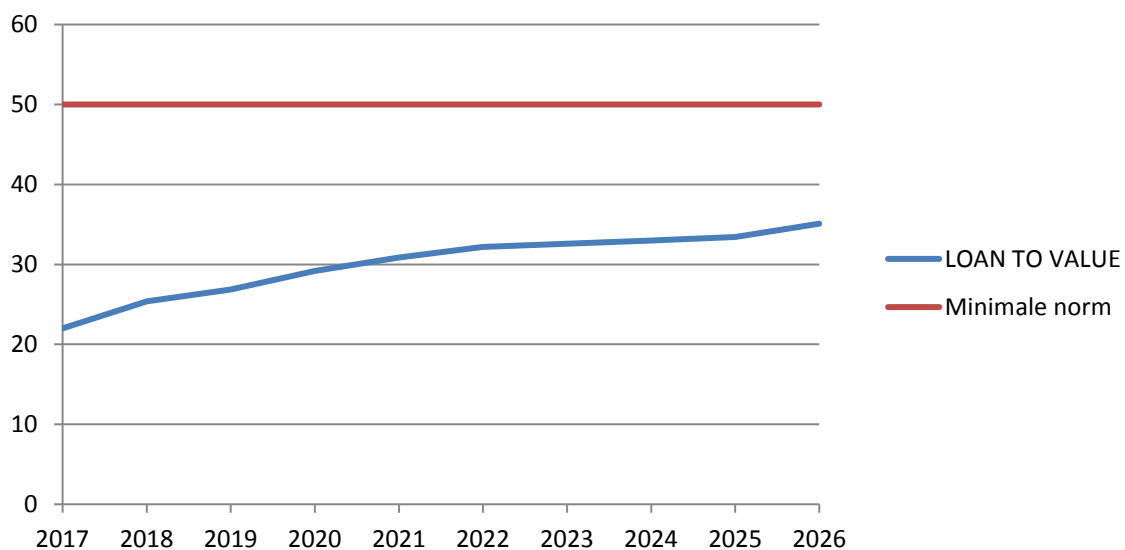
Beide kasstroomratio's laten zien dat bij Thús Wonen beide kengetallen zich boven de ondergrens bevinden.

Vermogen ratio's

LTV

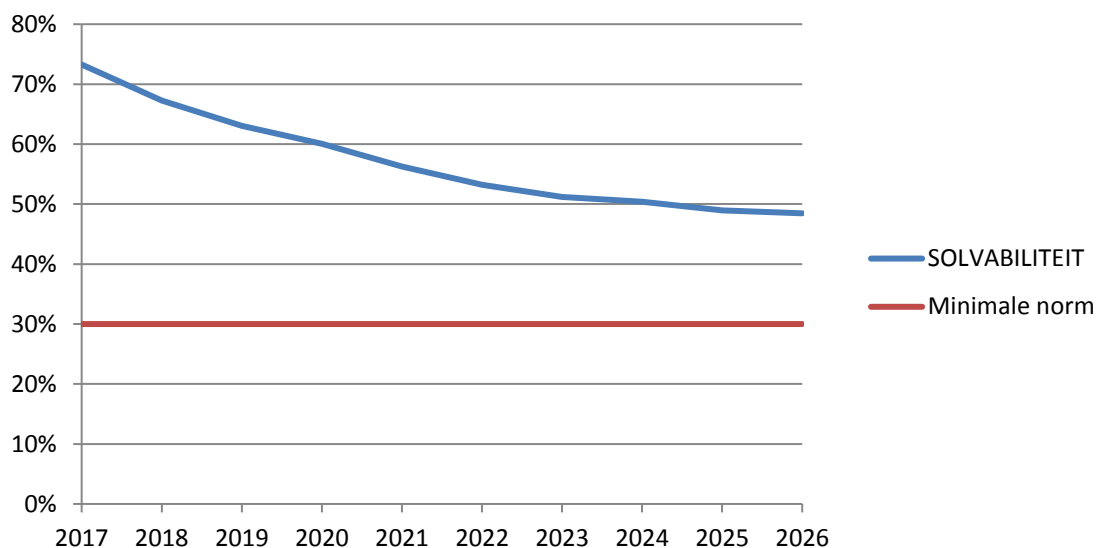
De verhouding tussen het totaal aan schulden en de waarde van de activa in exploitatie wordt de Loan to Value, LTV.

De LTV mag niet boven de 75% uit stijgen.



Solvabiliteit

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



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

Treasurybeleid

In 2017 heeft de RvC de aanpassingen in het treasurystatuut van Thús Wonen goedgekeurd. De (aanpassingen ten opzichte van 2016) waren het gevolg van de Veegwet. 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 haar treasurystatuut heeft Thús Wonen vastgelegd geen gebruik te maken van derivaten. Aan eventueel nieuwe financiële producten zijn strenge eisen verbonden, zoals

- toegestaan (Aw, WSW en het Ministerie BZK);
- passend in het risicoprofiel;
- transparant;
- begrijpelijk;
- toegevoegde waarde;
- 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

Integratie Tsjnst BV, Tsjnst wordt afdeling Service en Onderhoud (S&O)

Eind 2015 is het besluit genomen de activiteiten van Tsjnst BV te integreren binnen Thús Wonen in het onderdeel Service & Onderhoud. Dat heeft in 2016 formeel zijn beslag gekregen. Tsjnst BV is in 2016 geliquideerd. Thús Wonen heeft daarmee per ultimo van het boekjaar geen deelnemingen meer. In 2017 is gewerkt aan de praktische integratie van het onderdeel S&O binnen Thús Wonen. S&O wordt in Q1 van 2018 een zelfstandige afdeling

met een eigen manager S&O die lid is van het MT. Tevens wordt er binnenkort gebruik gemaakt van één gezamenlijke bedrijfskantine.

Personeel

Onderstaand een overzicht van het aantal fte's aan het einde van 2017, afgezet tegen de situatie eind 2016.

	Directie	Control	Vastgoed	Wonen	Service & Onderhoud	Interne bedrijfsvoering	Totaal
eind 2017	1,0	1,0	13,7	19,0	17,0	11,2	62,9
eind 2016	1,0	0,9	13,5	18,9	21,9	10,3	66,5

Prestatiebegroting/realisatie van de doelstellingen

In 2017 is er gewerkt met een prestatiebegroting waarin de doelstellingen voor 2017 zijn geformuleerd. Per tertiaal is intern gerapporteerd over de realisatie van die doelstellingen. Bijna alle begrote doelstellingen zijn in 2017 gehaald. Alleen de geplande kwaliteitsverbetering, met name door nieuwbouw en groot onderhoud, is enigszins achter gebleven. Oorzaken daarvoor zijn met name krapte op de arbeidsmarkt, waardoor aannemers te maken kregen met schaarste aan personeel, onderbezetting bij de eigen afdeling door vertrekkende medewerkers en langdurig zieken, en slecht weer met veel regen in het najaar.

ICT

Automatisering is een essentieel hulpmiddel van Thús Wonen. Thús Wonen heeft in 2016 een nieuw primair systeem geselecteerd; Viewpoint van leverancier Itris. In 2017 is dit systeem mede dankzij de betrokkenheid en inzet van de eigen medewerkers succesvol geïmplementeerd. Daarnaast zijn er voorbereidende activiteiten uitgevoerd voor de overgang naar een nieuwe ICT-dienstverlener, waar de ICT en het technisch beheer zijn ondergebracht. Begin 2018 zal de overgang van Residenz naar de nieuwe partij NEH een feit zijn.

De Woningwet

In 2015 is de nieuwe Woningwet van toepassing geworden. Deze wet bepaalt onder andere de manier waarop een corporatie zich verhoudt tot haar voornaamste stakeholders: de huurders en de gemeenten. Corporaties moeten zich naar vermogen inspannen om het volkshuisvestingsbeleid van de gemeenten waarin zij actief is, vorm te geven. De gemeenten DDFK hebben de beleidsvisie Wonen 2016–2020 opgesteld. Met de beleidsvisie Wonen als basis brengt de corporatie - in samenspraak met de huurdersorganisatie - een bod uit aan de gemeenten, waarin wordt uiteengezet wat het eerstvolgende jaar concreet, en de daaropvolgende jaren op hoofdlijnen, wordt voorgesteld om te doen. In een tripartiete overlegstructuur komen gemeenten, huurdersorganisatie en corporatie vervolgens tot prestatieafspraken. In 2017 heeft Thús Wonen wederom een bod uitgebracht. Dit bod sloot goed aan bij de volkshuisvestingsopgave die de gemeenten graag gerealiseerd zien worden; de gemeenten hebben het bod geaccepteerd, waarmee de prestatieafspraken een feit zijn geworden.