

Samen  
werken aan goed  
en betaalbaar  
wonen



Jaarstukken  
WoonFriesland 2016





Missie WoonFriesland:

Wij werken samen aan goed en betaalbaar wonen  
voor mensen die dat nodig hebben.



## Inhoudsopgave

### Jaarverslag

1	Bestuursverslag	5
2	Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2016	11
3	WoonFriesland in kort bestek	18
4	Realisatie strategische doelstellingen in 2016	20
5	De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties	22
6	De relatie met onze belanghouders	28
7	Een goede woning	33
8	Een goede woonomgeving	38
9	Verhuur en dienstverlening	43
10	Governance en risicomanagement	50
11	Organisatie	56
12	Financiën	60

### Jaarrekening

	Geconsolideerde jaarrekening	70
	Enkelvoudige jaarrekening	124

### Verklaringen

	Verklaring bestuur en verklaring raad van commissarissen	137
--	--	-----

### Overige gegevens

	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	140
	Gebeurtenissen na balansdatum	143

### Bijlagen

A	Belanghouders WoonFriesland 2016	145
B	Overzicht van projecten die in 2016 opgeleverd zijn	146
C	Kwaliteit en energieverbeteringen 2016	147
D	Energielabels 2016	148
E	Deelnemingen en verbindingen WoonFriesland 2016	149



## Bestuursverslag

Met groot genoegen bied ik u het jaarverslag 2016 van WoonFriesland aan.

### 1.1 Gewoon Dóen!

Betaalbare woningen voor mensen die dat nodig hebben; daar draait het om bij WoonFriesland. Om de focus te houden op de kwaliteit van sociale huurwoningen hebben we scherpe keuzes gemaakt voor de toekomst. Dit doen wij onder het motto: 'Gewoon doen en gewoon Dóen!'

#### **Betaalbare huren**

De huurprijs is natuurlijk erg belangrijk als we het hebben over betaalbaar wonen. Betaalbaar wonen betekent namelijk dat de huurprijs, inclusief huurtoeslag, past bij het inkomen van de huurder. In de toekomst wordt de huurtoeslag mogelijk lager of zelfs afgebouwd. Daarom is het belangrijk dat de huur en overige lasten niet te veel stijgen. Om de huren betaalbaar te houden, hebben we in 2016, zoals de jaren ervoor, inflatievolgend huurbeleid toegepast en dus niet de volledige ruimte benut die het ministerie geeft ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging.

#### **Fors investeren in kwaliteit**

In 2016 hebben we fors ingezet op betaalbare kwaliteitsverbeteringen en verduurzaming van woningen. We hebben hiermee gezorgd voor meer wooncomfort voor onze huurders, een betere kwaliteit en energiebesparende maatregelen bij een fors aantal woningen. Hierbij houden we sterk rekening met de wensen van onze huurders en kiezen we voor maatwerk per complex, zodat de komende jaren iedere woning de kwaliteitsverbetering krijgt die nodig is. Voor de kwaliteitsverbeteringen zijn geen huurverhogingen in rekening gebracht.

#### **Stapsgewijze energieverbetering**

We hebben in 2016 geïnvesteerd in de verdere energieverbetering van onze woningen. Dit heeft niet alleen voordelen voor onze huurders maar we dragen hiermee ook bij aan het klimaatbeleid van Nederland. Net als bij de kwaliteitsverbeteringen kiezen we ervoor om met kleine stappen meerdere woningen aan te pakken. Op deze manier kunnen meer huurders profiteren van de verduurzaming. Bovendien hebben we extra ingezet op zonnepanelen, waarbij we bijdragen aan het betaalbaar houden van de woonlasten van onze huurders. Dit doen we samen met Wocozon, waarbij het financiële voordeel van de zonnepanelen ten gunste van de huurder komt.

#### **Beschikbare woningen**

In 2016 hebben we geen problemen gehad ten aanzien van de beschikbaarheid van onze woningen. Graadmeter hiervoor is het aantal verhuizingen per jaar en de zoekduur voor woningzoekenden. Ondanks de toegenomen opgave voor het huisvesten van statushouders (in combinatie met de scheiding van wonen en zorg en de invoering van het passend toewijzen), konden we voldoen aan de taakstelling op dit gebied. In 2016 hebben we bewust minder woningen verkocht dan begroot was om voldoende woningen te behouden voor onze doelgroep. Het naar beneden bijstellen van de woningverkoop is meegenomen in het portefeuilleplan voor de komende jaren. De zoekduur is in vergelijking tot 2015 iets toegenomen. Dit komt door de geringere mutatie van de woningen met lage en bereikbare huren, de toenemende vraag als gevolg van extramuralisering en het groter aantal te huisvesten statushouders. De zoekduur voor een woningzoekende in Friesland is weliswaar relatief laag in vergelijking met andere delen van Nederland, maar het blijven monitoren van de beschikbaarheid van woningen blijft een belangrijk aandachtspunt.

#### **Richten op kerntaak, verkoop van intramuraal zorgvastgoed**

WoonFriesland richt zich op haar kerntaak: het verhuren van goede en betaalbare woningen.

Hiervoor hebben we een programma van kwaliteitsverbetering opgezet dat gefinancierd wordt uit het afstoten van niet-kernactiviteiten zoals zorgvastgoed, maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed en het overige niet-DAEB bezit.



## Bestuursverslag

In het kader van de verkoop van de intramurale zorgvastgoedportefeuille heeft WoonFriesland met de 11 betrokken gemeenten, de zorgorganisaties en met het Platform Huurders diverse gesprekken en overleggen gevoerd om de achtergrond en het proces en regelgeving rond deze verkoop toe te lichten. Dit was een intensief en constructief proces met vele belanghouders. Het heeft geleid tot het feit dat alle gemeenten en het Platform Huurders aan WoonFriesland positieve zienswijzen hebben afgegeven op de verkoop van het zorgvastgoed, op de koper van het zorgvastgoed Estea Capital Friesland en op het oprichten van de deelneming bestaande uit Estea Capital, Driestar en WoonFriesland. Een mooi resultaat. Estea Capital vormt het dagelijks bestuur van deze deelneming en is gespecialiseerd in het beheer van zorgvastgoed. WoonFriesland blijft de eerste twee jaar nog mede eigenaar om een zorgvuldige en goede overdracht mogelijk te maken.

### Organisatieontwikkeling en Aedes-benchmark

WoonFriesland werkt continu aan het verder professionaliseren en flexibiliseren van de eigen organisatie. Met de focus op het verder optimaliseren van de datakwaliteit, de processen en het excelleren in de uitvoering is een plattere en adaptievere organisatie ontstaan met een directe aansturing die flexibel kan anticiperen op de snel veranderde omgeving waarmee ook WoonFriesland te maken heeft. Om zoveel mogelijk middelen in te zetten voor goed en betaalbaar wonen, letten wij scherp op onze bedrijfslasten. Door middel van onderzoek naar rendabele technieken, slimme manieren van woningverbeteringen en goede interne en externe samenwerking hebben we onze kosten verder verlaagd naar het niveau van € 757 per verhuurbare eenheid. Onze bedrijfslasten zijn fors gedaald, de klanttevredenheid is gestegen en inmiddels behoren we, zoals de Aedes-benchmark aangeeft, tot de kopgroep binnen de corporatiewereld. We verwachten overigens dat we op termijn qua bedrijfslasten weer licht gaan stijgen, mede door de toegenomen wet- en regelgeving en de regeldruk die voortvloeit vanuit de Woningwet.

### Financiële en volkshuisvestelijke prestatie

WoonFriesland rekt zich financieel maximaal op voor goed en betaalbaar wonen. In 2016 besteedden wij € 56 miljoen in ons woningbezit en aan leefbaarheid voor onze huurders. Dit is meer dan we in de afgelopen jaren hebben gedaan. In de nieuwe Woningwet zijn het maken van prestatieafspraken met gemeenten en de grotere invloed van gemeenten en huurdersorganisaties, ook op het financiële beleid, vastgelegd. Wij hebben een scenario met een maximaal mogelijk niveau van extra bestedingen doorgerekend, waarbij de ICR rond de 1,6 uitkomt en ons leningenniveau op langere termijn daalt tot het ten doel gestelde niveau van rond de € 500 miljoen. Wij kunnen dit doen doordat we onze bedrijfslasten fors verlaagd hebben en doordat we ons bezit dat niet tot onze kernactiviteiten behoort, verkopen. We herinvesteren de opbrengst in de sociale huursector met betaalbare en goede huurwoningen.

## 1.2 Beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van WoonFriesland. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd. Omdat de doelstelling van WoonFriesland is om te voorzien in goed en betaalbaar wonen en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

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



## Bestuursverslag

### *Verschil marktwaarde en bedrijfswaarde*

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

Marktwaarde	31-12-2016	€	1.542.531.000,-
Bedrijfswaarde	31-12-2016	€	<u>940.302.000,-</u>
Verschil		€	602.229.000,-

Indien WoonFriesland de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde ad. € 602 miljoen.

### *Analyse verschillen*

Onderstaand worden de belangrijkste componenten die tot verschillen leiden tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde toegelicht.

#### **Niet uitponden**

Bij de bepaling van de marktwaarde wordt de hoogste uitkomst van de scenario's doorexploiteren en uitponden als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. WoonFriesland heeft maar een beperkte verkoopstrategie. Indien alleen het doorexploiteerscenario voor de marktwaarde geldt, dan daalt de marktwaarde met € 167 miljoen.

#### **Lagere huur**

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuur ingerekend terwijl bij de bedrijfswaarde de 'streefhuur' de nieuwe huur bedraagt. Bij de bepaling van de streefhuur wordt rekening gehouden met de verschillende aftoppingsgrenzen. Daarnaast is bij WoonFriesland sprake van inflatievolgend huurbeleid terwijl bij de marktwaarde de maximale huurstijgingen worden ingerekend.

#### **Meer onderhoud**

Voor het bepalen van de onderhoudslasten voor de marktwaarde wordt het in de (commerciële) markt gebruikelijke onderhoud ingerekend. Dit is veelal lager dan het onderhoud dat een corporatie uitvoert. WoonFriesland heeft een forse verbeteropgave ingerekend in de begroting. Deze opgave zal een belegger waarschijnlijk niet uitvoeren waardoor het marktonderhoud lager uitvalt dan het corporatie-onderhoud.

#### **Meer beheer**

Daarnaast zijn de beheerslasten van een belegger zo laag mogelijk terwijl WoonFriesland ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld leefbaarheid).

### **1.3 Risicobeheersing**

Risicomanagement is het proces waarbij risico's, welke mogelijk de realisatie van de bedrijfsdoelstellingen bedreigen, worden geïdentificeerd en belegd met beheersingsmaatregelen. WoonFriesland doorloopt dit proces periodiek. Door de afdeling Control & Compliance wordt aan de hand van procesbeschrijvingen geanalyseerd en getoetst of de beheersingsmaatregelen in de interne organisatie voldoende waarborg bieden tegen de geïdentificeerde risico's en de voorgeschreven procedures worden gevolgd. In 2016 is tevens nog externe quality assurance ingeschakeld. Op basis van deze analyses en rapportages wordt een besluit genomen welke risico's WoonFriesland bereid is te accepteren en voor welke risico's aanvullend interne controle nodig is.



## Bestuursverslag

Binnen de planning & control-cyclus wordt periodiek (tertiaalrapportage en maandrapportage) gerapporteerd over de realisatie van de doelstellingen. Deze rapportage bevat tevens meer gedetailleerde informatie omtrent de financiële doelstellingen. Daarnaast wordt in de vergaderingen met de RvC door het bestuur gerapporteerd over de risico's. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste geïdentificeerde risico's, de risicobereidheid van en de beheersingsmaatregelen door WoonFriesland. Een nadere uiteenzetting is opgenomen in Hoofdstuk 10.

- **Vanwege toenemende heffingen binnen de sector kan onvoldoende in de kwaliteit van woningen worden geïnvesteerd. Dit kan leiden tot een ongewenst laag kwaliteitsniveau van ons bezit.**

### *Beheersingsmaatregelen:*

- Vastgoedsturing gekoppeld aan financiële sturing
- Optimale inzet van de indicatieve bestedingsruimte door met een lage ICR te werken (1,6)
- Verlaging van de bedrijfslasten
- Verbetering van de professionaliteit van de organisatie
- Scenarioanalyse

Wij investeren met opleiding en scholing in een adaptieve organisatie, die optimaal kan inspelen op de snelle veranderingen. Niet in de laatste plaats onderbouwen wij de koppeling tussen vastgoedsturing en financiële sturing met scenarioanalyses om effecten snel te kunnen bepalen.

Als de verkoop van niet-kernactiviteiten gerealiseerd wordt, de bedrijfslasten op laag niveau worden gehouden en ook de professionalisering van de organisatie naar een adaptieve organisatie doorzet, dan is het effect van toenemende heffingen en daardoor te weinig ruimte voor kwaliteitsverbetering zoveel mogelijk gemitigeerd en in overeenstemming met de risicobereidheid van WoonFriesland (gemiddeld).

- **WoonFriesland heeft relatief veel bezit dat gebouwd is in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw. De kwaliteit van de bouw en destijds toegepaste materialen kunnen risico's inhouden m.b.t. de bouwkundige staat en constructie, alsmede veiligheidsissues.**

### *Beheersingsmaatregelen:*

- Opgave kwaliteitsverbeteringen
- Project 'Ken je bezit'
- Vastgoedsturing en financiële sturing gekoppeld

In 2016 is gebleken dat met name bij oudere objecten problemen met de constructieve veiligheid kunnen voorkomen. Derhalve is het project 'Ken je bezit' gestart, dat inhoudt dat binnen een jaar alle bezit in risicoklassen wordt ingedeeld en nader wordt onderzocht, zowel op constructieve veiligheid als op interne en externe conditie. Eventuele acute problemen worden zo snel mogelijk opgelost en de uitkomsten van de kwalitatieve inventarisatie leiden tot een prioritering in de kwaliteitsverbeteringsprojecten. Het MJOP wordt a tempo aangepast. Begin 2017 zijn wij gestart met een pilot 3D woningcartotheek volgens de BIM methode.

WoonFriesland is van mening dat op grond van de getroffen maatregelen de risicobeheersing in overeenstemming is met de risicobereidheid die op dit punt als laag kan worden gekwalificeerd.





## Bestuursverslag

- **De beheerkosten zijn te hoog en de kostenstructuur onvoldoende flexibel.**

*Beheersingsmaatregelen:*

WoonFriesland heeft de organisatie de laatste jaren teruggebracht naar een flexibele omvang en adaptieve structuur, zodat sneller op externe ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Hierbij zijn de beïnvloedbare structurele bedrijfslasten vanaf 2014 teruggebracht naar onder de € 1.000, - per VHE (volgens de methode Aedes-benchmark € 757).

De risicobereidheid en het risico zijn laag op dit punt.

- **De financiële weerbaarheid van WoonFriesland is onvoldoende, met mogelijke gevolgen voor de financiële continuïteit.**

*Beheersingsmaatregel: Verlagen van het leningenniveau*

Naast de reductie van de beheerkosten is vanaf 2014 zwaar ingezet om de omvang van de leningenportefeuille terug te brengen. Dit beleid is doorvertaald in de financiële meerjarenbegrotingen.

Eind 2016 liggen we reeds op schema; daarmee is het risico in balans met de risicobereidheid (laag).

- **De bedrijfsprocessen, informatievastlegging en -verstrekking zijn onvoldoende aangepast aan de vereiste bedrijfsvoering om doelstellingen en prestatieafspraken te realiseren.**

*Beheersingsmaatregelen:*

- Stroomlijnen organisatie en processen
- Verbeteren (o.a. tijdigheid) informatievoorziening, o.a. Katoomba
- Toetsen door Control & Compliance
- Cultuurproject houding en gedrag (samenwerken, interne en externe klantgerichtheid)

Een nadere uiteenzetting is opgenomen in hoofdstuk 10. Door deze beheersingsmaatregelen wordt het risico laag en in overeenstemming met onze risicobereidheid.

- **Door de veranderde economische omstandigheden en wet- en regelgeving dreigen langdurige leegstand of exploitatieverliezen met betrekking tot het vastgoed dat niet meer tot de kerntaken behoort.**

*Beheersingsmaatregel:*

WoonFriesland verkoopt, naast het intramurale zorgvastgoed, binnen afzienbare termijn ook het bedrijfsonroerendgoed en het maatschappelijk vastgoed.

Door deze maatregelen wordt het risico laag en in overeenstemming met onze risicobereidheid.

- **Behalen financiële doelstellingen.**

*Beheersingsmaatregel:*

Bij het bepalen van de economische risico's, gerelateerd aan de financiële doelstelling van financiële continuïteit, hanteert WoonFriesland dezelfde financiële kengetallen als het WSW en de Autoriteit Wonen, waarbij de normen wel WoonFriesland-specifiek zijn. De verschillende ratio's worden nader toegelicht in hoofdstuk 12 Financiën. Daarnaast heeft WoonFriesland specifiek aandacht voor de 24 business risks van het WSW die, naast de financiële risico's, zijn gericht op de bedrijfsrisico's. Het WSW heeft in 2016 de beheersing daarvan door WoonFriesland als positief beoordeeld.

Onze risicobereidheid ten aanzien van de financiële continuïteit is beperkt waarbij we wel maximaal inzetten om onze volkshuisvestelijke taak zo goed mogelijk te vervullen.



## Bestuursverslag

- **Privacy en security: risico's van privacyschending, datalek, hacking van systemen, diefstal van informatie.**

### *Beheersingsmaatregel:*

- Informatiebeveiligingsbeleid
- Control & compliance
- Security officer
- Awareness programma voor medewerkers

WoonFriesland realiseert zich bij haar risicobeoordeling last but not least de importantie van de risico's die de digitalisering en invoering wet- en regelgeving op dit punt met zich meebrengen. Zoals in het brancherapport van BDO over dit onderwerp terecht is opgenomen, verdient de risicobeheersing bij corporaties bijzondere prioriteit. Ook voor Bestuur, directie en RvC van WoonFriesland. Daarom zetten wij extra in op de beheersing van deze risico's en hebben wij onze organisatie versterkt om op korte termijn te borgen dat onze beheersing in lijn komt met de lage risicobereidheid die wij op dit punt hebben.

### **1.4 Voor nu en straks: Gewoon Dóen!**

We kijken terug op een succesvol jaar waarin veel zaken gerealiseerd zijn. Het afgelopen jaar heeft WoonFriesland haar koers gehouden, die zijn vruchten afwerpt. De tevredenheid van onze huurders is toegenomen, onze bedrijfslasten zijn verlaagd en de financiële resultaten zijn prima. Daarnaast hebben we fors geïnvesteerd in wijkvernieuwingprojecten en kwaliteits- en energieverbeteringen van ons bestaand bezit. Tegelijkertijd houden we de huren betaalbaar voor onze huurders.

Wij willen daarom ook blijk van waardering geven voor alle betrokken huurders, belanghouders en medewerkers. Dankzij de inzet en samenwerking van en met velen hebben we deze resultaten bereikt: samen werken aan goed en betaalbaar wonen onder het motto van 'Gewoon Dóen'!

Voor meer informatie verwijs ik u graag naar de hoofdstukken van het jaarverslag waarin een en ander uitgebreider is toegelicht.

Grou, april 2017

Sigrid K. Hoekstra

Directeur-bestuurder  
WoonFriesland



## Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2016

### 2.1 Algemeen

De raad van commissarissen (RvC) houdt, conform de statuten van Stichting WoonFriesland, toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken van de corporatie. Daarnaast is de RvC gevraagd en ongevraagd adviseur van de directeur-bestuurder. De raad is verantwoordelijk voor de benoeming van de bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die WoonFriesland elke vier jaar laat uitvoeren. De RvC volgt bij haar toezichthoudende taak de principes van good governance, zoals vastgelegd in de Governancecode voor woningcorporaties en de Woningwet.

#### Visie op Toezicht

‘Samen werken aan goed en betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben’ is praktijk van de visie van WoonFriesland waarop de raad van commissarissen van WoonFriesland in het achterliggende verslagjaar toezicht heeft gehouden.

De implementatie van de Woningwet heeft veel gevraagd van de organisatie. De raad van commissarissen heeft bij al haar besluiten en toezichthoudende rol de uitgangspunten van ‘Samen werken aan goed en betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben’ als leidraad gebruikt. Ondanks de complexiteit van de implementatie was het eerder gekozen uitgangspunt helpend om de toezichtsrol op de juiste wijze te kunnen vervullen. Steeds terug naar de bedoeling en toetsend of datgene wat we doen en willen, passend is bij het duurzaam zorg kunnen dragen voor goed en betaalbaar wonen.

### 2.2 Samenstelling van de RvC

De samenstelling van de RvC van WoonFriesland is overeenkomstig de statutaire bepalingen van WoonFriesland en de wettelijke voorschriften. De RvC is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC.

Samenstelling op 31 december 2016:

Naam	Functie	Eerste benoeming	Einde eerste zittingstermijn	Definitief aftredend
De heer ir. C.B. Mulder	Voorzitter	1 april 2014	1 april 2018	1 april 2022
Mevrouw drs. L.J.M. Hobert MME*	Vicevoorzitter	1 april 2014	1 april 2018	1 april 2022
De heer H. Mulder	Lid	1 april 2014	1 april 2018	1 april 2022
De heer J.A.F.A. Timmermans **	Lid	1 juni 2015	1 juni 2019	1 juni 2023
Mevrouw R. H. Mossel**	Lid	17 juni 2015	17 juni 2019	17 juni 2023

\* o.b.v. bindende voordracht ondernemingsraad

\*\* o.b.v. bindende voordracht Platform Huurders



## Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2016

### Overzicht nevenfuncties leden raad van commissarissen

**De heer C.B. Mulder** (1949) is werkzaam als directeur van CMMC B.V. Hij beschikt over ruime bestuurlijke ervaring binnen en buiten Friesland. Tevens heeft hij een uitgebreid netwerk in de publieke en private sector. De heer Mulder is voorzitter van de raad van commissarissen van Zevenwouden Verzekeringen en commissaris bij ELEQ Group B.V. De heer C.B. Mulder is eind 2016 afgetreden als vicevoorzitter van de raad van toezicht van OSG Piter Jelles te Leeuwarden.

**Mevrouw L.J.M. Hobert** (1962) is werkzaam als dean van het instituut van Bedrijfskunde bij de Hanzehogeschool Groningen. Daarnaast is zij vicevoorzitter van de raad van toezicht bij Stichting Combinatieholding Ziekenhuis Nij Smellinghe/Zorggroep Pasana. Ook is zij voorzitter van de raad van toezicht van de stichting De Lawei. Zij brengt met name bestuurlijke- en human resource expertise mee.

**De heer H. Mulder** (1959) is directeur Nationaal Coördinator Groningen. Daarnaast is hij voorzitter van de raad van toezicht van OSG Piter Jelles te Leeuwarden geworden, lid van de raad van toezicht van Geonovum en bestuurslid bij Camping Duinoord Ameland.

**De heer J.A.F.A. Timmermans** (1947) was tot zijn pensioen in 2013 stedenbouwkundige van professionele achtergrond. Hij vervult meerdere functies op het gebied van verkeer, landschap, erfgoed en cultuur en volkshuisvesting. Zo is de heer Timmermans voorzitter van Stichting Parkeergarages Leeuwarden met daaraan gekoppeld: president-commissaris Parkeergarages Leeuwarden B.V., als ook voorzitter Parkeergarages Leeuwarden C.V., secretaris Stichting Gerben van der Kooi, lid raad van advies Stichting De Regisserende Gemeente, lid jury Hendrik ten Hoeve Pries Aed Levwert, voorzitter Stichting Rixt, voorzitter Stichting Interieurs in Fryslân, adviseur Landschap, Stedenbouw en Monumentenzorg voor Staatsbosbeheer Waddeneilanden en gemeente Súdwest-Fryslân, lid Jury Wopke Eekhoffprijs Leeuwarden en voorzitter Stichting Surplus.

**Mevrouw R.H. Mossel** (1963) is bestuurder van de Noord Nederlandse Coöperatie van Zorginstellingen U.A. (thuiszorg, verzorgingshuis- en verpleeghuiszorg in Groningen en Drenthe). Naast haar functie als bestuurder is zij bestuurslid van de adviescommissie Bouwen en Wonen van de gemeente Zuidhorn en voorzitter raad van advies Social en Creative studies Stenden Hogeschool (beide onbezoldigd).

### 2.3 Samenstelling commissies

De RvC kende de volgende commissies en bemensing:

**De remuneratiecommissie** bestond in het verslagjaar uit mevrouw L.J.M. Hobert (voorzitter) en mevrouw R.H. Mossel.

De remuneratiecommissie beoordeelt het functioneren van de directeur-bestuurder en stelt de arbeidsvoorwaarden vast. In 2016 heeft de remuneratiecommissie remuneratiegesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder, de zogenaamde midterm- en endterm review gesprekken. De remuneratiecommissie heeft hiervan verslag gedaan in de RvC. De honorering is in overeenstemming met de Wet Normering Topinkomens (WNT). Daarnaast is de remuneratiecommissie bijeengekomen om de honorering van de RvC en de directeur-bestuurder voor te bereiden en ter besluitvorming in te brengen in de eigen vergadering.



## Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2016

**De auditcommissie** bestond in 2016 uit de heer H. Mulder (voorzitter) en de heer J.A.F.A. Timmermans.

De auditcommissie vergadert ongeveer een week voor de reguliere RvC-vergadering over relevante financiële onderwerpen en rapportages die op dat moment aan de orde zijn. Deze onderwerpen komen vervolgens in de reguliere RvC-vergaderingen aan bod. In 2016 is in de auditcommissie gesproken over: het jaarplan 2017, jaarverslag 2015, Treasury jaarplan, Treasury Statuut, Management Letter, verkooplijst, bedrijfsonroerendgoed, procuratieregeling, scheiding DAEB/niet-DAEB, maand- en tertiaalrapportages, cijfers Waarborg Sociale Woningbouw, Marktwaaarde, verkoop van het zorgvastgoed, uitgangspunten begroting 2017 en meerjarenplan.

### 2.4 Informatievoorziening van de RvC

Via tal van bronnen verkreeg de RvC in 2016 informatie die noodzakelijk is om de toezichhoudende rol voldoende in te vullen. De leden volgen voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot wonen en de mogelijke gevolgen daarbij voor WoonFriesland. Via de werkorganisatie wordt de RvC op de hoogte gehouden van relevante regionale ontwikkelingen en nieuws in de lokale pers.

De RvC vormde een beeld van het gevoerde beleid van WoonFriesland, de bereikte resultaten en de relevante (markt) ontwikkelingen door:

- Informatie van het bestuur; via rapportages en documenten die volgens de in het reglement van de RvC opgenomen informatiekalender ter beschikking zijn gesteld.
- Informatie van de accountant.
- Informatie vanuit het Centraal Fonds Volkshuisvesting (toezichtsbrief) en vanuit het Waarborg Sociale Woningbouw (kredietwaardigheid, faciliteringsvolume) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken (oordeelsbrief).
- Informatie van Autoriteit Wonen.
- Informatie van de ondernemingsraad. Er is een halfjaarlijks overleg met de ondernemingsraad.
- Informatie van het Platform Huurders. Er is een halfjaarlijks overleg met het Platform Huurders.
- Opleidingsdagen in het kader van de permanente educatie.
- Oriëntatiedag waarin RvC in een gemeente projecten heeft bekeken en met medewerkers van WoonFriesland heeft gesproken.

De RvC is van mening dat zij gedurende 2016 voldoende is geïnformeerd en die informatie voldoende heeft besproken om haar toezichtsrol adequaat te kunnen invullen.

In 2016 bezochten de leden bijeenkomsten, seminars en dergelijke op het gebied van volkshuisvesting. Dit deden zij mede in het kader van permanente educatie (PE-punten). De voltallige RvC heeft in 2016 aan zijn verplichtingen op dit gebied voldaan. De scholing hiertoe heeft grotendeels incompany plaatsgevonden. Naast het actualiseren en toevoegen van kennis heeft deze in company vorm verschillende bijkomstige spin off effecten gehad. Toelating van toezichthouders van andere woningcorporaties heeft geleid tot kennisdeling en uitwisseling van ideeën. Toelating van interne medewerkers heeft geleid tot een betere kennis en doorgronding van de eigen werkwijze en cultuur van de corporatie. Dit heeft geleid tot een sterkere verbinding van de relatie tussen de medewerkers, de bestuurder en de toezichthouders.



## Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2016

### 2.5 Contacten met belanghouders

De RvC onderhoudt contact met de diverse belanghouders van WoonFriesland. Er heeft tweemaal overleg plaatsgevonden met de ondernemingsraad en tweemaal met het Platform Huurders. Zowel de contacten met de OR als Platform Huurders verlopen constructief. In openheid en transparantie naar elkaar wordt er vanuit de eigen rol gewerkt aan het behalen van de doelstelling van de organisatie. Daarnaast hebben er nadere kennismakingsgesprekken plaatsgevonden met medewerkers en management van WoonFriesland, onder andere door het werkbezoek dat in oktober 2016 heeft plaatsgevonden.

### 2.6 Functioneren van de RvC

De belangrijkste punten waarbij de RvC in 2016 heeft stilgestaan, zijn:

- Voortzetting van de kennismaking met de organisatie.
- Evaluatie over de omgang met en de participatie en invloed van belanghebbenden.
- De klankbordrol, de adviesrol en de toezichthoudende rol van de RvC.
- Op basis van voorbereide strategiesessies heeft de RvC actief deelgenomen aan interne bijeenkomsten inzake strategische oriëntatie, toekomstvisie, financieel beleid en de koers van WoonFriesland. Daarnaast heeft de RvC uitgebreide dialoog gevoerd met de directeur-bestuurder over de aangescherpte missie, de meerjarenvisie en de begroting 2017.
- Diverse opleidingsdagen in het kader van permanente educatie.
- Het zich bij de herziening van reglementen conformeren aan de Governancecode en Woningwet.

De RvC schenkt aandacht aan de naleving van de regels die zijn opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties.

### 2.7 Governancecode Woningcorporaties 2015

De raad heeft intern toezicht gehouden en gehandeld conform de vijf principes van de Governancecode woningcorporaties 2015.

De vijf principes zijn:

1. Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Van de vijf principes zijn gedurende het verslagjaar geen meldingen of situaties bekend bij de voorzitter, noch een van de leden van de raad van commissarissen, waaruit het niet naleven van deze principes zou moeten worden geconcludeerd.

De laatste interne evaluatie van de raad van commissarissen heeft in het voorjaar 2015 plaatsgevonden. In deze evaluatie is het functioneren van de raad na één jaar besproken en de samenwerking en verhouding met de directeur-bestuurder. De resultaten van deze evaluatie zijn door de voorzitter met de directeur-bestuurder besproken. Ontwikkelpunten die zijn benoemd, zijn aandacht voor de boardroomdynamics en aandacht voor de zichtbaarheid van de RvC voor de medewerkers van WoonFriesland. In 2016 heeft, gezien de inwerkperiode van de nieuwe leden van de RvC, geen evaluatie plaatsgevonden. De evaluatie is in overleg geschoven naar het voorjaar van 2017, onder externe begeleiding.



## Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2016

### 2.8 Besluiten

De RvC heeft in 2016 zes keer vergaderd. De remuneratiecommissie kwam twee keer bijeen en de auditcommissie kwam zes keer bijeen.

In de vergaderingen van de RvC is aan de volgende besluiten van de directeur-bestuurder goedkeuring verleend:

- Huurverhoging conform inflatievolgend huurbeleid
- Het jaarplan 2017 en verder ... (inclusief begroting) en meerjarenstrategie 2017–2021
- Het jaarverslag en de jaarrekening 2015, na kennis te hebben genomen van de goedkeurende verklaring van de accountant
- Het Treasuryjaarplan 2016
- Het Treasurystatuut
- DAEB, niet-DAEB
- Statutenwijziging
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Bestuursreglement en reglement RvC
- Procuratieregeling
- Actualisering verkooplijst
- Diverse Treasurytransacties
- Aanpassing vergoeding RvC en directeur-bestuurder
- Toezicht en toetsingskader

### 2.9 Uitoefenen toezichttaak

De RvC gaf opdracht aan EY voor het verrichten van de controle op het jaarverslag en de jaarrekening 2016 en nam kennis van de verklaringen en rapportages, waaronder de managementletter. De accountantsrapportages en -verklaringen zijn door de RvC met de accountant besproken. De RvC heeft geconcludeerd dat de risico's voldoende in beeld zijn en worden beheerst. Bijzondere aandacht hadden daarbij de soft controls en de beoordeling daarvan door de accountant. In gesprekken met de ondernemingsraad en huurdersorganisatie, zonder aanwezigheid van de directeur bestuurder, nam de RvC kennis van hun zienswijze op respectievelijk de voortgang van de organisatieontwikkeling en de ontwikkeling van de relatie tussen WoonFriesland en de huurdersorganisatie. Deze gedachtewisselingen geven de RvC een goed beeld van de uitstekende voortgang die in 2016 op deze punten is geboekt.

### 2.10 Gegevens bestuur

Bij WoonFriesland is sinds 2014 sprake van een eenhoofdig bestuur, te weten mevrouw S.K. Hoekstra. Hieronder volgen de gegevens van de directeur-bestuurder.

Mevrouw S.K. Hoekstra (1969), nevenfuncties:

- voorzitter raad van commissarissen bij Univé Groningen
- bestuurslid Stichting Platform Wonen Leeuwarden (onbezoldigd)



## Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2016

### 2.11 Bezoldiging bestuur en commissarissen

In 2016 bedroegen de bezoldigingen van het bestuur en topfunctionarissen, conform de Wet Normering Topinkomens (WNT):

Tabel 2.1 Bezoldiging van bestuurders en topfunctionarissen

Naam	S.K. Hoekstra	J.A. Kruijer
Functie	directeur bestuurder	directeur bedrijfsvoering
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Gewezen topfunctionaris	Nee	Nee
(Fictieve) Dienstbetrekking	Ja	Nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	n.v.t.	Ja
Individueel WNT-maximum	168.000	252.000
Beloning	146.703	153.651
Belastbare onkostenvergoedingen	0	6.176
Beloning betaalbaar op termijn	20.374	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>167.077</b>	<b>159.827</b>
Motivering (indien overschrijding)	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2015		
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Beloning	138.067	152.616
Belastbare onkostenvergoedingen	0	6.721
Beloning betaalbaar op termijn	22.877	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>160.944</b>	<b>159.337</b>

De raad stelt de vergoeding van de leden van RvC vast. De vergoeding van de commissarissen past binnen de Honoreringscode van de VTW en voldoet aan Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).





## Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2016

Van 1 januari t/m 31 december 2016 bedroeg de bezoldiging van de commissarissen:

Tabel 2.2 Bezoldiging van de commissarissen

Naam	Ch.B. Mulder	L.J.M. Hobert	H.J.W. Mulder	J.A.F.A. Timmermans	R.H. Mossel
Functie(s)	voorzitter	commissaris	commissaris	commissaris	commissaris
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Toepasselijk WNT-maximum	25.200	16.800	16.800	16.800	16.800
Bezoldiging					
Beloning	18.780	12.800	12.800	12.800	12.800
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>18.780</b>	<b>12.800</b>	<b>12.800</b>	<b>12.800</b>	<b>12.800</b>
Motivering (indien overschrijding)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2015</b>					
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/6 - 31/12	17/6 - 31/12
Beloning	14.089	9.463	9.463	5.983	5.983
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>14.089</b>	<b>9.463</b>	<b>9.463</b>	<b>5.983</b>	<b>5.983</b>

Op jaarbasis ligt de bezoldiging van de RvC in 2016 binnen de door de VTW aan haar leden gestelde normen.

### 2.12 Behaalde punten permanente educatie RvC/bestuur 2015/2016

#### RvC:

De heer ir. C.B. Mulder	37
Mevrouw drs. L.J.M. Hobert MME	21
De heer J.A.F.A. Timmermans	30
Mevrouw R. Mossel	10
De heer H. Mulder	16

#### Bestuur:

Mevrouw S.K. Hoekstra 113,5

### 2.13 Tot slot

De raad spreekt haar grote waardering uit voor de inzet en toewijding van de directeur-bestuurder, het management en van alle medewerkers voor de bedrijfsvoering en de behaalde resultaten over 2016. Ook een bijzonder woord van dank aan de ondernemingsraad en het Platform Huurders voor hun positief kritische en coöperatieve houding is op zijn plaats.

Met gepaste trots kunnen we concluderen dat gezamenlijk invulling is gegeven aan de missie van WoonFriesland: wij werken samen aan goed en betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben.

Ir. C.B. Mulder

Voorzitter raad van commissarissen



## WoonFriesland in kort bestek

### Samenwerken aan goed en betaalbaar wonen

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben. Dat is de primaire doelstelling van WoonFriesland. WoonFriesland is een maatschappelijke, betrokken organisatie die zich op drie speerpunten richt: betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Wij zien het als onze taak om ons in te zetten voor onze grootste doelgroep: mensen met een smalle beurs. Onze bijna 22.000 verhuureenheden vertegenwoordigen 18% van de provinciale huurmarkt. We zijn actief in de gehele woningmarktregio Fryslân in 18 gemeenten. De grootste concentraties van ons woningbezit bevinden zich in de gemeenten Leeuwarden, Tytsjerksteradiel, Smallingerland, Súdwest-Fryslân en Heerenveen. WoonFriesland, een organisatie met ongeveer 200 formatieplaatsen, heeft haar kantoor in Grou en diverse netwerkpunten in Fryslân. Hierdoor blijven wij dicht bij onze klanten en belanghouders.

### Financiële en volkshuisvestelijke prestatie

WoonFriesland rekt zich financieel maximaal op voor goed en betaalbaar wonen. In 2016 besteedden wij € 56 miljoen in ons woningbezit en leefbaarheid voor onze huurders. Dit is meer dan we in de afgelopen jaren hebben gedaan. Om meer te kunnen investeren, hebben we gewerkt aan een forse verlaging van onze bedrijfslasten. Met succes; met een verdere verlaging naar € 757 per verhuurbare eenheid, kunnen we ons hierin wederom meten met de kopgroep binnen de corporatiewereld.

In de nieuwe Woningwet zijn het maken van prestatieafspraken met gemeenten en de grotere invloed van gemeenten en huurdersorganisaties, ook op het financiële beleid, vastgelegd. Wij hebben een scenario met een maximaal mogelijk niveau van extra bestedingen doorgerekend, waarbij de ICR rond de 1,6 uitkomt en ons leningenniveau daalt tot het ten doel gestelde niveau van rond de € 500 miljoen. Wij kunnen dit doen doordat we onze bedrijfslasten fors verlaagd hebben en doordat we ons bezit, dat niet tot onze kernactiviteiten behoort, verkopen. We herinvesteren de opbrengst in de sociale huursector met betaalbare en goede huurwoningen.

### Voor nu en straks!

De afgelopen jaren heeft WoonFriesland een koers ingezet die zijn vruchten afwerpt. De tevredenheid van onze huurders is toegenomen, onze bedrijfslasten zijn verlaagd, de financiële resultaten zijn goed en de Woningwet 2015 is stevig geïmplementeerd. Daarnaast hebben we fors geïnvesteerd in wijkvernieuwingsprojecten en kwaliteitsverbeteringen van ons bestaand bezit. Tegelijkertijd houden we de huren betaalbaar voor onze huurders. En daar zijn wij voor!



## WoonFriesland in kort bestek

Tabel 3.1 Kerncijfers WoonFriesland

<b>Verhuur</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Huromzet woonegelegenheden (in miljoen €)	<b>114,5</b>	113,1	111,5
Huromzet overig vastgoed (in miljoen €)	<b>7,6</b>	8,3	8,5
Huurderving in te verhuren bezit (in % huromzet)	<b>1,9</b>	1,9	1,4
Huurachterstand (in % huromzet)	<b>0,9</b>	1,0	1,1
Woningontruimingen (aantal)	<b>34</b>	44	95
Gemiddelde maandhuur woningen, volgens CiP (in €)	<b>489</b>	457	435
Huurwoningen in % van maximaal toegestane huur, volgens CiP	<b>69</b>	69	69
Huurderswisselingen (in % van het woningbezit)	<b>9,1</b>	10,0	10,4
Verhuring in % aan huishoudens met een inkomen beneden de DAEB-grens (2016: € 35.739)	<b>96</b>	95	95
<b>Woningbezit en woningmutaties</b>			
Totaal verhuureenheden per 31 december	<b>21.580</b>	21.645	22.015
Totaal woonegelegenheden per 31 december	<b>20.089</b>	20.171	20.442
Aantal woonegelegenheden in complexen met 24-uurs zorg of begeleiding	<b>1.191</b>	1.200	1.262
Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen voor verhuur	<b>58</b>	81	24
Aantal aangekochte huurwoningen	<b>17</b>	4	1
Aantal verkochte huurwoningen (incl. Koopgarant)	<b>125</b>	145	150
Aantal woningverbeteringen basisuitrusting en/of energieprestatie	<b>607</b>	501	633
Aantal gerenoveerde woningen	<b>2</b>	-	9
Aantal gesloopte woningen en woonunits	<b>-</b>	42	75
<b>Financieel</b>			
Balanstotaal geconsolideerd (in miljoen €)	<b>1.635</b>	1.610	1.632
Kasstroomsaldo (in miljoen €)	<b>15,8</b>	23,4	25,5
Solvabiliteit	<b>58%</b>	56%	54%
Rente op totale leningenportefeuille	<b>3,78%</b>	3,96%	4,08%
Uitgaven aan investeringen (in miljoen €)	<b>23,5</b>	17,9	20,1
Uitgaven aan onderhoud (incl. kosten eigen onderhoudsdienst in miljoen €)	<b>30,4</b>	32,0	31,6
Uitgaven aan leefbaarheid (in miljoen €)	<b>2,1</b>	2,2	2,7
<b>Organisatie</b>			
Aantal bezette formatieplaatsen per 31 december	<b>203</b>	197	204
Ziekteverzuim	<b>4,7%</b>	4,0%	3,7%



## Realisatie strategische doelstellingen in 2016

In het kader van de verantwoording beoordelen we voor iedere strategische doelstelling in hoeverre de aan deze doelstelling gekoppelde prestatie-indicator is gerealiseerd. Deze beoordeling treft u aan in het volgende schema.

Het schema beschrijft op concernniveau de mate waarin de in het Jaarplan 2016 opgenomen prestaties zijn gerealiseerd. Gedurende het jaar zijn, zowel op bedrijfsonderdeel- als concernniveau, tertiaalrapportages (4-maandelijks) opgesteld. Deze tertiaalrapportages vervullen een belangrijke rol in het monitoring- en sturingsproces. De in 2016 door WoonFriesland ondernomen activiteiten en behaalde resultaten worden in detail beschreven in de volgende hoofdstukken van dit jaarverslag.

### Realisatie strategische doelstellingen 2016

Strategische doelstelling	Kritische Succes Factor	Doelstelling voor 2016	Realisatie
<b>Klant en Marketing</b>			
Onze klanten zijn tevreden over de betaalbaarheid en kwaliteit van de woningen, de woonomgeving en onze dienstverlening	Het bieden van een goede woning, nu en in de toekomst.	Het aantal woningen binnen de bestaande voorraad dat voldoet aan de eisen van 'basisuitrustingsniveau' en 'verbetering energieprestatie' neemt met minimaal 700 toe.	607 woningen BU 494 woningen E Zie hoofdstuk 7
	Aandacht voor en betrokkenheid bij de woonomgeving.	18 van de 108 wijken zijn oranje, de rest is groen. Consolideren en voor tenminste twee wijken die het label 'oranje' hebben gekregen, is binnen een half jaar na meting een plan van aanpak opgesteld.	(100%) Zie hoofdstuk 8
	Het bieden van een kwalitatief goede dienstverlening.	Invoering nieuw klachtenmanagement en gerichte enquêtes t.a.v. onze dienstverlening. Minimaal scoren van een 7.	7,3 Aedes-benchmark Zie hoofdstuk 5

Strategische doelstelling	Kritische Succes Factor	Doelstelling voor 2016	Gerealiseerd
<b>Staat en Samenleving</b>			
WoonFriesland wordt herkend als een maatschappelijke organisatie die ook door samenwerking streeft naar win-win situaties voor de Friese volkshuisvesting	Sociale volkshuisvester die streeft naar een goede fysieke duurzaamheid voor haar klanten en haar bezit.	Met alle 18 gemeenten worden prestatieafspraken gemaakt mits er een woonvisie ligt.	100% Zie hoofdstuk 6
	Samenwerking met collega-corporaties en ketenpartners wordt actief nagestreefd teneinde te realiseren: voordeel voor de klant en/of verhoging van de kwaliteit van vastgoed of dienstverlening en/of kostenreductie.	Samenwerking met collega-corporatie leidt in 2016 tot een gerealiseerde samenwerkingsverband.	Afspraken over ICT-samenwerking gemaakt
	Maatschappelijk verantwoord ondernemen.	Bijdrage aan klimaatbeleid door verduurzaming en pilot 'huur de zon'.	Wocozon gestart Zie hoofdstuk 7 Verbetering energielabels Zie bijlage C en D



## Realisatie strategische doelstellingen 2016

Strategische doelstelling	Kritische Succes Factor	Doelstelling voor 2016	Gerealiseerd
<b>Mensen en Middelen</b>			
De liquiditeit en solvabiliteit van WoonFriesland zijn van voldoende omvang voor het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave.	Financiële weerbaarheid en optimale besteding van middelen	ICR: 1,6.	ICR 1,6 Zie hoofdstuk 12
		Bestedingen in bezit en leefbaarheid: € 62 miljoen.	Totale besteding € 56 miljoen Zie hoofdstuk 6
		Afbouw leningen naar € 650 miljoen.	Realisatie is € 639 miljoen Zie hoofdstuk 12
De medewerkers van WoonFriesland dragen actief bij aan de ambities en doelstellingen van de organisatie.	Kwalitatief goede en tevreden medewerkers.	Het ziekteverzuim is maximaal 3,8% en de meldingsfrequentie bedraagt maximaal 0,9.	4,7% en 1,1 Zie hoofdstuk 11
		Opleidingsinspanning richten op hospitality / klantvriendelijkheid en verdere professionalisering.	Grotendeels gereed Zie hoofdstuk 11
Strategische doelstelling	Kritische Succes Factor	Doelstelling voor 2016	Gerealiseerd
<b>Productie en Proces</b>			
Onze dienstverlening en bedrijfsvoering zijn gericht op het leveren van kwaliteit voor de klant tegen zo laag mogelijke kosten.	Met behoud van klanttevredenheid verlagen van de bedrijfskosten	Doorvoeren van de gewenste organisatieontwikkeling (incl. vastgoedsturing en een integraal en klantgericht verhuur- en onderhoudsproces.	Zie prestaties Aedes-benchmark: 757 euro per VHE en 7,3 klanttevredenheid. Zie hoofdstuk 5



## De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties

### 5.1 Klantbeleid

De huurder staat centraal bij WoonFriesland. Een goede relatie met onze huurders en de huurdersorganisaties, verenigd in het Platform Huurders, is daarom voor ons erg belangrijk. Wij benaderen onze huurders persoonlijk en actief om onze dienstverlening beter te laten aansluiten op dat wat zij van ons verwachten. We zoeken onze huurders op in wijken en buurten, luisteren, beantwoorden hun vragen, informeren hen en gaan in gesprek over belangrijke zaken met betrekking tot hun woning en woonomgeving en zetten dit om in gerichte acties. Wanneer wij werkzaamheden gaan uitvoeren in de woning van huurders, informeren wij hen tijdig en vragen hen met ons mee te denken.

Het grootste deel van onze huurders is zelfredzaam en draagt actief bij aan hun eigen woongenot en dat van hun burens. Door onder andere de scheiding van wonen en zorg signaleren we echter ook een steeds groter wordende groep kwetsbare huurders en huurders met verward gedrag. Om goed wonen ook voor deze groep en hun omwonenden mogelijk te maken, werken wij intensief samen met onze belanghouders in multidisciplinaire wijk- of buurtteams en sociale teams.

Met de invoering van de Woningwet is de rol van de huurders en hun belangenvertegenwoordigers nog explicieter vorm gegeven. In 18 gemeentes bespreken wij met de huurdersorganisatie(s), gemeente en eventuele andere corporaties hoe wij gezamenlijk invulling gaan geven aan de woonvisie in die betreffende gemeente. Ingegeven vanuit onze klanttevredenheidsmetingen, advies van onze huurdersorganisaties en rechtstreekse contacten met onze huurders, hebben wij de focus ook in 2016 gelegd op betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid.

#### Betaalbaarheid

Wij concentreren ons op onze kerntaak: het bieden van goed en betaalbaar wonen aan mensen die dat nodig hebben. Voor hen is het cruciaal om betaalbaar te kunnen wonen. De huurprijs van de woning, inclusief huurtoeslag, moet passen bij het inkomen van de huurder. Ook bij een mogelijke verlaging van de huurtoeslag moeten woonlasten betaalbaar blijven. Wij zien het als ons primaire doel om onze doelgroep een bij het inkomen passende woning te bieden.

WoonFriesland heeft een evenwichtige en betaalbare huurprijsspiegel waarbij 85% van de woningen een huurprijs lager dan de aftoppingsgrens van €586 heeft. Daarbij is ons huurverhogingsbeleid inflatievolgend; wij kiezen ervoor om niet de volledige ruimte te benutten die het ministerie geeft ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging. Bovendien hebben wij in 2016 de kwaliteits- en energieverbeteringen gerealiseerd zonder huurverhogingen door te voeren.

#### Kwaliteit

Onze focus ligt op onze bestaande woningvoorraad. Door maatwerk te leveren per complex verbeteren we de kwaliteit, het wooncomfort en de duurzaamheid van de woningen. Hierbij kiezen wij ervoor om, op basis van de wensen van onze huurders en huurdersorganisaties, met dezelfde investering meer woningen met kleinere energiestappen te verbeteren zodat meer huurders profiteren. Met het plaatsen van zonnepanelen op onze huurwoningen wordt de energieprestatie van veel woningen verbeterd naar waar mogelijk label B. Hiermee dragen wij bij aan het klimaatbeleid en profiteert de huurder van een lagere elektriciteitsrekening.

#### Beschikbaarheid

Voldoende beschikbare huurwoningen zijn voor onze woningzoekenden van belang. In 2016 waren er voldoende woningen beschikbaar voor onze doelgroep. De gemiddelde zoekduur voor actief woningzoekenden was 45 weken. De zoekduur blijven we actief monitoren.



## De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties

De gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders is in 2016 toegenomen. Met uitzondering van de gemeente Tytsjerksteradiel heeft WoonFriesland in alle gemeenten voldaan aan deze taakstelling.

### 5.2 Klanttevredenheid

WoonFriesland vindt het belangrijk dat haar klanten tevreden zijn. Wij proberen onze dienstverlening zo goed mogelijk af te stemmen op de wensen van onze huurders en vragen hen hiernaar in enquêtes of zogenaamde keukentafelgesprekken. Maar ook op het gebied van leefbaarheid gaan onze wijkconsulenten en buurtbeheerders graag samen met huurders in gesprek en waar nodig wordt actie ondernomen.

#### Aedes-benchmark Klanttevredenheid

Sinds 2014 meten wij de klanttevredenheid van onze huurders door de landelijke Aedes-benchmark. Met de benchmark kunnen woningcorporaties hun prestaties meten, vergelijken en verbeteren. De benchmark biedt gemeenten, huurders en andere belanghebbenden inzicht in hoe corporaties presteren. Dit jaar deden in totaal 309 corporaties mee. Hiervoor hebben 170.000 huurders hun oordeel gegeven.

#### Beoordeling WoonFriesland

Huurders beoordelen, volgens de Aedes-benchmark 2016, de dienstverlening van WoonFriesland steeds beter. Voor het tweede jaar op een rij stijgt het oordeel van de huurders positief. Hiermee bereiken we een nieuwe positie: van 'middengroep' naar 'achter de koploper'; de een na hoogste positie. De stijging in de benchmark heeft vooral te maken met een betere huurdersbeoordeling. Deze is van beoordeling C naar B gegaan met een gemiddelde beoordeling van een 7,3.

Daarnaast zijn de beïnvloedbare bedrijfslasten ten opzichte van vorig jaar weer verder gedaald naar € 757 per verhuurde woning. De hoogste beoordeling A is hiervoor wederom afgegeven.

We verwachten overigens dat we qua bedrijfslasten op termijn weer licht gaan stijgen. Dit mede door de toegenomen wet- en regelgeving en de regeldruk die voortvloeit vanuit de Woningwet.

#### Gewoon Dóen!

We zien een mooie stijgende lijn in de benchmark. Onze ambitie is dat de huurders ons tot koploper benoemen en wij de zogenaamde AA-positie behalen. Dit willen we bereiken onder het motto 'Gewoon Dóen'. Gewoon luisteren naar onze klant en Dóen wat er van ons verwacht wordt, namelijk goed en betaalbaar wonen mogelijk maken voor mensen die dat nodig hebben. De focus om de uitvoering van onze werkzaamheden verder te excelleren en onze bedrijfsrisico's te beperken, blijft onveranderd.

### 5.3 Communicatie met onze huurders

#### Maatwerk voor onze klanten

Wij gaan mee met de tijd en de veranderende vraag van onze klanten. Steeds vaker vinden onze klanten zelf, digitaal en op momenten dat hen dat het beste uitkomt, een antwoord op hun vragen. Een persoonlijke pagina in MijnWoonFriesland, onze website met het informatieplein, social media, mail, de chat en meekijkfunctie en sinds 2016 ook het laagdrempelige WhatsApp, helpen onze klanten snel verder. Ook telefonisch contact of persoonlijk contact in de wijk of op afspraak is uiteraard mogelijk. Iedere klant kan op de wijze die het beste bij hem of haar past contact met ons zoeken. Wij monitoren continu onze klantcontactkanalen en zoeken steeds naar mogelijkheden deze klantgericht te verbeteren. Zo is in 2016 de module contactmomenten verbeterd, welke in 2017 wordt geoptimaliseerd.



## De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties

### Persoonlijk contact

Persoonlijke contacten zijn en blijven belangrijk. Digitaal waar mogelijk en maatwerk waar nodig of gewenst. Ondanks dat steeds meer mensen zich digitaal goed kunnen redden, zien we een groep mensen die niet in staat is om mee te komen met de verdere digitalisering. Voor deze mensen blijven wij in ons dienstverleningsconcept aandacht houden. Dit doen wij enerzijds door persoonlijk contact: telefonisch of op afspraak. Zo zijn er in 2016 zo'n 95.000 telefoontjes door onze medewerkers beantwoord. Anderzijds helpen onze medewerkers via de chat deze klanten bij het gebruik van hun persoonlijke pagina in MijnWoonFriesland. Dit wordt als zeer prettig ervaren door zowel huurders als medewerkers. De meekijkfunctie hoeft daarbij steeds minder vaak gebruikt te worden.

Onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en onderhoudsmedewerkers zijn onze 'ogen en oren in de wijk' en daar te vinden. Zij zoeken de klant thuis op voor bijvoorbeeld mutaties, vooropnames, onderhoud of intakegesprekken maar ook in het kader van leefbaarheid. Zo voeren zij wijkstouwen uit, bemiddelen onder andere bij overlast en hebben een signalerende rol waar het kwetsbare huurders betreft. Zij worden betrokken bij kwaliteitsverbeteringen in woningen en wijken waar hun kennis en ervaringen worden meegenomen in de vaststelling van de plannen. Een klantcontactstelsel zorgt dat deze waardevolle informatie voor de betrokken collega's goed inzichtelijk en oproepbaar is.

Wanneer wij projectmatig woningen gaan verbeteren of plannen hebben voor sloop en/of nieuwbouw, gaan wij met de huurders in gesprek. Dat kan kleinschalig, bijvoorbeeld door middel van zogenaamde keukentafelgesprekken of via bewonersavonden en inloopbijeenkomsten. Hier informeren wij huurders over onze plannen en beantwoorden wij vragen en luisteren naar hun opmerkingen. Individuele wensen worden waar nodig en mogelijk meegenomen. Alle afspraken worden duidelijk schriftelijk bevestigd.

### WoonNieuws

Via het bewonersblad 'WoonNieuws', nieuwsbrieven en individuele brieven informeren wij onze huurders over zaken die van belang zijn om te weten. Eind 2016 hebben wij door middel van een enquête huurders gevraagd naar hun interesses en mening over de WoonNieuws. Op basis van deze uitkomsten wordt in 2017 de WoonNieuws vernieuwd qua opzet en informatie. Tevens worden huurders benaderd om wisselend deel te nemen aan de redactieraad om de WoonNieuws nog beter te laten aansluiten bij de lezers.

### MijnWoonFriesland

Via hun persoonlijke pagina in het huurdersportaal 'MijnWoonFriesland' kunnen huurders en woningzoekenden op het moment dat hen dat uitkomt, 24/7, hun eigen woonzaken regelen. Huurders kunnen onder andere digitaal reparatieverzoeken inplannen, klachten melden, vragen stellen, een betalingsregeling aanvragen en specifieke informatie inzien over woningwaardering en huurprijsofbouw.

### Website WoonFriesland

De website van WoonFriesland wordt veel gebruikt. Huurders kunnen er terecht voor informatie over het huren van hun woning en woningzoekenden kunnen er een woning vinden.

Het informatieplein, waarop onze klanten een antwoord op hun vragen kunnen vinden, wordt ook op basis van klantvragen, continu geactualiseerd. Eind 2016 zijn wij gestart met de voorbereidingen voor een vernieuwde website. Deze zal in 2017 beschikbaar zijn.

Eind mei 2015 hebben wij de goed gewaardeerde chat- en meekijkfunctie toegevoegd op onze website. Wij voerden in 2016 zo'n 3.000 chatgesprekken. De chatfunctie wordt steeds vaker gebruikt en zowel huurders als medewerkers vinden dit een waardevol communicatiekanaal. De meekijkfunctie biedt vaak een ondersteunende rol om mensen wegwijs te maken in het zelf online zaken regelen op onze website of in de omgeving van 'MijnWoonFriesland'.





## De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties

Onze website is 786.000 keer bezocht in 2016. Uit cijfers blijkt dat onze huurders en woningzoekenden nog steeds 'mobiel' worden: 45,5% van deze bezoeken kwam via desktop, 42,6% via een mobiel apparaat en 11,8% bezocht onze site via een tablet.

### Social media

Huurders en woningzoekenden weten ons goed te vinden via hoofdzakelijk Facebook. Onze medewerkers van het Klant Service Centrum reageren zowel openbaar als door middel van priveberichten op berichten van huurders en beantwoorden vragen of handelen met zorg opmerkingen af. Daarnaast informeren wij via Facebook en Twitter huurders en woningzoekenden over zaken die voor hen belangrijk zijn om te weten. In totaal waren er 3.000 vermeldingen in 2016.

Social media is een laagdrempelige en snelle manier om contact te hebben. Zo kunnen wij bijvoorbeeld bij calamiteiten als brand of stroomstoring snel onze huurders bereiken. De openbaarheid van de kanalen biedt kansen maar heeft zeker ook een schaduwzijde. Helaas worden de kanalen regelmatig benut om op een onplezierige manier onvrede te uiten met de nodige reacties van anderen en onbegrip als gevolg. Dit heeft onnodige impact op onze betrokken medewerkers. We zetten daarom zo spoedig mogelijk, na onvrede uitingen, in op een telefoon- of persoonlijk gesprek met een medewerker, aangezien dit een effectievere methode is om samen tot een oplossing te komen.

### WhatsApp

Sinds februari 2016 is WoonFriesland als eerste noordelijke corporatie gestart met het populaire WhatsApp als contactkanaal. In totaal zijn er ruim 5.400 berichten ontvangen en deze zijn in 3.400 berichten afgehandeld. Het wordt zowel door de huurders als medewerkers als zeer positief ervaren vanwege de snelheid van reageren en afhandelen. Daarnaast is het gemakkelijk om zaken te verduidelijken met foto's zowel vanuit huurder als medewerker.

## 5.4 Overleg met huurdersorganisaties

De huurders van WoonFriesland worden vertegenwoordigd door twee huurdersorganisaties: Huurdersvereniging De Bewonersraad en HuurdersBelangenVereniging Heerenveen (HBV). De Bewonersraad vertegenwoordigt in 2016 12.660 van onze huurders (provincie Friesland behalve regio Heerenveen). Van onze huurders in Heerenveen zijn 432 lid van HBV.

Gezamenlijk vormen beide huurdersorganisaties het Platform Huurders WoonFriesland.

Met beide huurdersverenigingen hebben wij een overlegovereenkomst.

Het overleg met beide huurdersorganisaties c.q. het platform vindt plaats op drie niveaus:

- op wooncomplexniveau in geval van toepassing van het Protocol Herstructurering
- op regioniveau
- op bestuurlijk/centraal niveau



## De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties

### Bestuurlijk/centraal overleg

Het Platform Huurders heeft in 2016 advies gegeven over of instemming gegeven op:

- Jaarplan 2017 en verder
- Jaarverslag WoonFriesland 2015
- Biedingen 2017
- Huurverhoging 2016
- Verkoop zorgvastgoedportefeuille
- Wijkbedrijf Bilgaard
- Verkoop complex Oude Dijk Sneek
- Passend toewijzen (herziening beleid)
- Statutenwijziging WoonFriesland
- Scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB
- Reglement Klachtencommissie

Daarnaast zijn diverse relevante interne en externe ontwikkelingen in het bestuurlijk overleg onderwerp van gesprek geweest.

WoonFriesland en het Platform Huurders hebben ieder eigenstandig, vanuit hun eigen rol maar met hetzelfde doel, bijgedragen aan de woonvisie en het maken van prestatieafspraken met diverse gemeenten. WoonFriesland hecht zeer aan het advies en de inbreng van onze huurders via het Platform Huurders.

Zowel de Bewonersraad als de HuurdersBelangenVereniging Heerenveen denken professioneel mee en vertegenwoordigen op een positief kritische en gedegen wijze de belangen van onze gezamenlijke huurders.

### 5.5 Projectgebonden overleg

In het kader van wijk- en buurtvernieuwingen en kwaliteitsverbeteringsprojecten zijn in 2016 informatieve bewonersbijeenkomsten en/of keukentafelgesprekken gehouden. Tijdens deze bijeenkomsten presenteren wij onze voorgenomen plannen en hebben de bewoners en hun vertegenwoordigers inspraak en kunnen vragen stellen.

Bij de wijkvernieuwing van 56 woningen in Heerenveen Midden (Piet van der Hemstraat, Vermeerstraat, Tjerk Bottemastraat en Van Goghlaan) en 70 woningen in Burgum West (B. Steenhuisenlaan, B. Lohmanlaan en Westersingel) zijn informatieve bewonersbijeenkomsten georganiseerd over de wensen van de bewoners en de plannen van WoonFriesland. In 2017 vinden hier de individuele gesprekken plaats. Hierbij hanteren wij het Protocol Herstructurering dat met het Platform Huurders overeen is gekomen. Onderdeel van de toepassing van het protocol is toekenning van recht op faciliteiten uit het Sociaal Pakket Sloop of het Sociaal Pakket Renovatie.

### 5.6 Overleg met vaste bewonerscommissies en flatraden

WoonFriesland heeft in 2016 structureel overleg gevoerd met de bewonerscommissies of flatraden. Vast onderdeel van het overleg is de begroting van de servicekosten.

Tabel 5.1 Overzicht van het aantal bewonerscommissies en flatraden waar WoonFriesland in 2016 structureel overleg mee voerde

	Aantal bewonerscommissies en flatraden	Totaal aantal keren overleg in 2016
<b>Totaal WoonFriesland</b>	<b>91</b>	<b>182</b>

### 5.7 Klachtenbeleid

WoonFriesland streeft naar optimale tevredenheid van haar huurders. Openstaan voor feedback, denken in oplossingen en de feedback omzetten in een steeds betere dienstverlening is cruciaal in de relatie met onze huurders.



## De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties

In 2016 zijn we gestart met de aanscherping van ons klachtenbeleid naar een eigentijds klachtenmanagement. Dit doen wij om gerichter en sneller klachten te kunnen verhelpen.

Het is voor ons belangrijk om serieus en zorgvuldig om te gaan met klachten van onze huurders.

Daar waar wij eerder direct zaken schriftelijk oppakten en afhandelden, zoeken onze medewerkers de huurder steeds vaker persoonlijk en direct bij binnenkomst van de klacht op.

We luisteren naar de huurder om nadere informatie te krijgen, beoordelen de klacht en zoeken gericht naar een oplossing. Wij houden de huurder hierbij goed op de hoogte van de voortgang en geven duidelijk de mogelijkheden aan zodat er geen verkeerde verwachtingen ontstaan. Van klachten kunnen we leren, onze processen waar nodig aanscherpen en onze dienstverlening verbeteren. Hiervoor monitoren wij alle klachten en zetten in op gerichte acties om soortgelijke klachten in de toekomst te voorkomen.

Huurders en woningzoekenden kunnen onze klachtenprocedure vinden op onze website.

Ons doel is een klacht tot tevredenheid van de huurder op te lossen of, als dat niet kan, met de huurder in gesprek te gaan zodat hij begrijpt waarom wij handelen zoals we doen. In verreweg de meeste gevallen lukt dit. Wordt de klacht niet tot tevredenheid opgelost, dan kan de huurder terecht bij de klachtencommissie en in specifieke gevallen ook bij de huurcommissie.

Tabel 5.2 Schriftelijke klachtenmeldingen in 2016 en voorgaande twee jaren

Klachten	2016	2015	2014
<b>Totaal WoonFriesland</b>	<b>391</b>	<b>638</b>	<b>621</b>
Dit is inclusief schriftelijke meldingen burenoverlast (zie tabel 8.1)	191	249	198

### Klachtencommissie

Klachten die wij naar het oordeel van de huurder niet goed oppakken of oplossen, kunnen worden voorgelegd aan de klachtencommissie van WoonFriesland. De klachtencommissie werkt aan de hand van een reglement dat is opgesteld in overleg met en instemming van het Platform Huurders WoonFriesland. De klachtencommissie brengt een advies uit, het bestuur van WoonFriesland neemt een besluit op basis van dat advies. De klachtencommissie brengt jaarlijks een jaarverslag uit.

Van bovengenoemde klachten zijn in 2016 uiteindelijk zeven klachten gemeld bij de klachtencommissie. Daarvan zijn vijf klachten direct niet-ontvankelijk verklaard vanwege het niet juist volgen van de klachtenprocedure van WoonFriesland of vanwege het onderwerp van de klacht. Twee klachten zijn in 2016 in behandeling genomen. Een klacht blijkt al tijdens de behandeling door WoonFriesland gelijktijdig aangemeld te zijn bij de klachtencommissie. Deze klacht is alsnog naar tevredenheid opgelost binnen WoonFriesland. De andere klacht heeft geleid tot een hoorzitting en is ongegrond verklaard.

Momenteel zijn we in afwachting van de verdere ontwikkeling van de klachtencommissie, die gaat leiden tot een landelijke klachtencommissie of een provinciale klachtencommissie. Onze voorkeur gaat uit naar een provinciale klachtencommissie zodat Friese corporaties gezamenlijk een klachtencommissie kunnen gaan instellen. Hiermee ontstaat een professionele en provinciale klachtencommissie die dichtbij in de provincie is in plaats van landelijk.



## De relatie met onze belanghouders

### 6.1 Samenwerking

Samenwerking met overheden, huurdersorganisaties, belangenorganisaties, collega-corporaties en maatschappelijke ondernemingen is voor WoonFriesland belangrijk bij het uitvoeren van onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen. Wij zijn ervan overtuigd dat deze samenwerking voor de huurder meerwaarde oplevert. We kunnen elkaar aanvullen, stimuleren en sterker maken.

Er wordt met veel belanghouders samengewerkt en overleg gevoerd, te weten: achttien gemeenten, twee huurdersorganisaties (De Bewonersraad en HuurdersBelangenVereniging Heerenveen), meer dan twintig instellingen voor zorg en welzijn, collega-corporaties, branchevereniging Aedes en vele overige belanghouders zoals dorpsbelangen, wijkverenigingen, bewonersgroepen en andere maatschappelijke organisaties.

De lijst met belanghouders van WoonFriesland is opgenomen in bijlage A.

Meer informatie over de gevoerde overleggen met het Platform Huurders in 2016 is opgenomen in hoofdstuk 5 van dit jaarverslag.

#### Onderwerpen van samenwerking

##### *Leefbaarheid*

De samenwerking op het gebied van leefbaarheid in buurten en wijken met onze huurders, gemeenten en zorg- en welzijnspartijen wordt steeds belangrijker. De toename van de (bijzondere) doelgroepen ouderen, zorgvragers en de groeiende groep statushouders vraagt om een nog betere afstemming tussen wonen, zorg en welzijn en verdere ontschotting en samenwerking. Een intensievere leefbaarheidsaanpak is noodzakelijk omdat we helaas een verruwing in omgang, meer multiprobleemgezinnen en personen met verward gedrag zien. Hierdoor stijgt ook de spanning in de samenleving.

Wij werken in Friesland samen met diverse belanghouders om kennis per wijk en dorp te verzamelen en te delen. Hierdoor krijgen alle partijen inzicht in wat er speelt in een wijk of dorp, waar de kansen en mogelijkheden liggen, welke ontwikkelingen er zijn, maar ook waar aandachtspunten liggen. Door beter inzicht in de problematiek, omvang en samenhang kunnen we gerichte afspraken maken met partners en uiteraard huurders in buurten en wijken.

Onze wijkconsulenten vervullen hierbij een belangrijke en actieve rol in zogenaamde multidisciplinaire wijk- en buurtteams. Dit in combinatie met de inzet van buurtbeheerders en onderhoudsmedewerkers die hierin bijdragen aan het schoon, heel en veilig houden van de buurt.

WoonFriesland heeft gekozen voor een eigen professionele onderhoudsdienst met vaklieden die onze buurten en huurders kennen, hierop adequaat kunnen inspelen en ook proactief zaken kunnen signaleren en doorgeven aan onze wijkconsulenten. Immers, naast het doen van onderhoud, zijn onze vaklieden mede de ogen en oren van onze organisatie.

In deze signalerende rol is samenwerking met onze wijkconsulenten en buurtbeheerders essentieel en vergt ook verdere ontwikkeling van onszelf op dit vlak. Dit is een van de redenen waarom er extra aandacht is voor diverse opleidingen, zoals 'omgaan met agressie' en 'herkennen van en omgaan met huurders met psychische problemen'.



## De relatie met onze belanghouders

### *Huisvesten vluchtelingen met een verblijfsstatus*

Met alle Friese gemeenten werken wij nauw samen met betrekking tot het huisvesten van vluchtelingen met een verblijfsstatus. De zogenaamde statushouders hebben recht op reguliere huisvesting. Deze huisvesting is belangrijk om goed en snel te kunnen inburgeren. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) bemiddelt bij het zoeken van een eerste woonruimte door deze mensen aan gemeenten te koppelen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) bepaalt hoeveel statushouders ieder half jaar per gemeente moeten worden gehuisvest. Deze taakstelling hangt af van het aantal inwoners van een gemeente en het verwachte aantal statushouders. De woningcorporaties in een gemeente moeten gezamenlijk met urgentie (zie 9.5) woningen aanbieden aan de statushouders. Een corporatie die veel woningen verhuurt, huisvest meer vluchtelingen dan een corporatie met minder woningen. De provincie ziet erop toe dat dit huisvesten daadwerkelijk gebeurt.

In 2016 was de taakstelling voor de provincie Fryslân om totaal 1.652 statushouders te huisvesten (exclusief voor/achterstand van 2015). Dit is een stijging van circa 48 % ten opzichte van 2015. In totaal heeft WoonFriesland 361 mensen in 217 woningen gehuisvest. WoonFriesland heeft hiermee haar aandeel met betrekking tot de taakstelling in nagenoeg alle gemeenten van haar woningbezit gehaald. In totaliteit had de provincie Fryslân per 1 januari 2017 een kleine achterstand ten opzichte van de taakstelling (inclusief voor/achterstand). Alleen de gemeente Tytsjerksteradiel moet nog een kleine achterstand wegwerken.

### *Wonen en Zorg*

Door het invoeren van scheiding van wonen en zorg en door de decentralisatie van zorg naar de WMO/gemeenten heeft WoonFriesland dit jaar met vrijwel alle gemeenten overleg gevoerd om de gevolgen te bespreken van deze wijzigingen, onder andere voor huisvesting. Wonen en zorg is een belangrijk onderwerp van de woonvisie van de meeste gemeenten. In de prestatieafspraken met de gemeenten maakt WoonFriesland specifieke samenwerkingsafspraken op het gebied van wonen en zorg.

WoonFriesland heeft actief bijgedragen bij de realisatie van de Woonzorgatlas Fryslân 2.0. Inmiddels hebben vrijwel alle corporaties zich aangesloten bij dit door WoonFriesland geïnitieerde project om vraag en aanbod van zorgvastgoed in Friesland in kaart te brengen.

### *Verkoop intramurale zorgvastgoedportefeuille*

In het kader van de verkoop van de intramurale zorgvastgoedportefeuille heeft WoonFriesland zowel met de 11 betrokken gemeenten, zorgorganisaties als met het Platform Huurders diverse gesprekken gevoerd om de achtergrond en het proces en regelgeving rond deze verkoop toe te lichten.

Alle gemeenten en het Platform Huurders hebben positieve zienswijzen afgegeven op zowel de verkoop van het zorgvastgoed als op de koper van het zorgvastgoed Estea Capital Friesland en op het oprichten van de deelneming.



## De relatie met onze belanghouders

### Samenwerkingsverbanden corporatiesector

#### *Bond Zonder Naam (BZN)*

BZN organiseert netwerkbijeenkomsten voor woningcorporaties waar op een laagdrempelige wijze kennis met elkaar wordt gedeeld.

#### *Vereniging Friese Woningcorporaties*

WoonFriesland is lid van de Vereniging Friese Woningcorporaties. In 2016 heeft een aantal vergaderingen plaatsgevonden waarin onder andere gesproken is over de ontwikkelingen op de Friese woningmarkt en het delen van kennis om van elkaar te leren.

#### *Aedes*

WoonFriesland is lid van de landelijke branchevereniging van woningcorporaties Aedes. Een goede ontwikkeling is dat Aedes steeds meer standaardcontracten, statuten en reglementen opstelt waar ook WoonFriesland en andere corporaties hun voordeel mee doen. Dit bespaart kosten en tijd.

## 6.2 Strategisch overleg met belanghouders

Gedurende het jaar vindt met belanghouders bestuurlijk strategisch overleg plaats in de vorm van meer individuele en op maat gesneden overleggen. Hiertoe zijn onze belanghouders bezocht via (bestuurlijke) overleggen waar de aanscherping van de missie en koers over en weer is toegelicht en de verdere afstemming over de lokale opgaven, biedingen en prestatieafspraken heeft plaatsgevonden.

## 6.3 Woonvisies en prestatieafspraken

WoonFriesland is actief betrokken geweest bij het tot stand komen van de woonvisies van vrijwel alle gemeenten waar we substantieel bezit hebben. Daarnaast hebben we bijgedragen aan volkshuisvestelijk onderzoek ter onderbouwing van het woonbeleid en namen we veelvuldig deel aan overleg met gemeentelijke belanghouders (waaronder dorpsbelangen en gemeenteraden) over actuele volkshuisvestelijke onderwerpen en thema's uit het woonbeleid. In het voorjaar van 2016 hebben we in alle 18 gemeenten een bieding uitgebracht. Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten bij het gemeentelijk woonbeleid. Ook in de gemeenten waar nog geen actuele woonvisie aanwezig was, is een bieding uitgebracht. De biedingen hebben we uitgewerkt na goed en constructief overleg met onze huurderorganisaties. De wijze waarop wij de bieding gedaan hebben, overzichtelijk met kengetallen en een korte toelichting per gemeente, heeft veel waardering geoogst bij onze belanghouders. In den lande wordt onze wijze waarop we de bieding hebben gedaan als best practice getoond. Hierdoor leveren we ook landelijk een belangrijke bijdrage aan het delen van kennis en het leren van elkaar.

In het najaar van 2016 is met 18 gemeenten intensief overleg gevoerd om te komen tot prestatieafspraken of werd afgesproken de bieding als prestatieafpraak uit te voeren. In de prestatieafspraken met de gemeenten en huurdersorganisaties zijn de biedingen van WoonFriesland voor 2017 lineair overgenomen.



## De relatie met onze belanghouders

WoonFriesland heeft voor 2017 met de volgende gemeenten prestatieafspraken gemaakt:

Tabel 6.1 Overzicht met woningbezit, aandeel in de huursector en prestatieovereenkomsten per gemeente in 2017

Gemeente	Woningbezit WoonFriesland 31-12-2016	Aandeel WoonFriesland in de huursector	Actuele prestatieovereen- komst per 31-12-2016 aanwezig
Achtkarspelen	523	13%	ja
De Fryske Marren	24	0%	*bieding 2017
Dongeradeel	26	1%	*bieding 2017
Franekeradeel	33	1%	*bieding 2017
Harlingen	41	1%	*bieding 2017
Heerenveen	1.769	19%	ja
Kollumerland c.a.	95	6%	*bieding 2017
Leeuwarden	7.461	28%	ja
Leeuwarderadeel	758	70%	ja
Littenseradiel	35	3%	*bieding 2017
Ooststellingwerf	839	22%	ja
Opsterland	638	18%	ja
Schiermonnikoog	141	57%	ja
Smallingerland	3.032	30%	ja
Súdwest-Fryslân	1.163	8%	ja
Tytsjerksteradiel	2.529	69%	**bieding 2017
Vlieland	188	66%	ja
Weststellingwerf	794	18%	ja
<b>Totaal WoonFriesland</b>	<b>20.089</b>	<b>18%</b>	

\* bieding 2017: Met deze gemeente is, gezien het beperkte aantal woningen van WoonFriesland in deze gemeente, afgesproken de bieding 2017 als prestatieafpraak uit te voeren.

\*\* bieding 2017: Met deze gemeente is afgesproken om in 2017 eerst verder volkshuisvestelijk onderzoek te doen. Voor 2017 wordt de bieding uitgevoerd.

Tabel 6.2 Uitgaven leefbaarheid, onderhoud en investeringen totaal WoonFriesland (bedragen x € 1.000)

Uitgaven onderhoud	30.412	
Uitgaven leefbaarheid	2.103	
Uitgaven investeringen	23.448	
Nieuwbouw		7.711
Sloop		-
Renovatie		1.591
Verbetering kwaliteit & energieprestatie		14.146
<b>Totaal</b>	<b>55.963</b>	



## De relatie met onze belanghouders

Tabel 6.3 Uitgaven leefbaarheid, onderhoud en investeringen per gemeente (bedragen x €1.000)

Gemeente	Leefbaarheid	Onderhoud	Investeringen (o.b.v. opleverings- kastromen)	Totaal
Achtkarspelen	34	705	531	1.270
De Fryske Marren	1	38	-	39
Dongeradeel	-	8	-	8
Franekeradeel	8	48	-	56
Harlingen	3	26	-	29
Heerenveen	231	2.427	4.886	7.543
Kollumerland c.a.	13	222	-	235
Leeuwarden	863	11.551	4.573	16.987
Leeuwarderadeel	76	680	9	764
Littenseradiel	3	25	-	28
Ooststellingwerf	87	1.988	50	2.125
Opsterland	41	934	50	1.025
Schiermonnikoog	7	367	13	387
Smallingerland	344	4.566	10.473	15.383
Súdwest-Fryslân	114	1.445	37	1.597
Tytsjerksteradiel	204	3.670	1.287	5.161
Vlieland	12	218	1.505	1.734
Weststellingwerf	63	1.494	33	1.591
<b>Totaal WoonFriesland</b>	<b>2.103</b>	<b>30.412</b>	<b>23.448</b>	<b>55.963</b>





## Een goede woning

### 7.1 Ontwikkelingen op de Friese woningmarkt

De vraag naar huurwoningen blijft toenemen. Ook in 2016 was de vraag naar huurwoningen groot, waarbij de verschillen tussen de diverse gebieden in Friesland groter worden. In 2016 was er een sterke verbetering van de koopmarkt. Door de aantrekkelijke koopmarkt was de productie van huur- en koopwoningen in 2016 in Friesland nog meer in beweging dan in 2015.

#### Krimp- en groeigebieden

De groeiverwachtingen in Friesland verschillen nog steeds sterk per gemeente. Naast krimp gemeenten in het noorden en zuidoosten van Friesland zijn er ook gemeenten (Leeuwarden, Súdwest-Fryslân, Heerenveen en Smallingerland) met groeiperspectief. Over het algemeen hebben grotere kernen nog groeimogelijkheden en zijn de kleine kernen in een situatie van stagnatie of krimp terecht gekomen. WoonFriesland stemt haar portefeuillebeleid en complexstrategieën nauwkeurig af op de verschillende perspectieven.

#### Vastgoedbeleid

Om goed en betaalbaar wonen te realiseren, houden we de focus op het excelleren en verder professionaliseren van de uitvoering. In 2016 is er vervolg gegeven aan de uitdaging om de optimale mix te bereiken in zowel betaalbaarheid, kwaliteit als beschikbaarheid en daarnaast de leningenportefeuille verder af te lossen.

Bij een goede en betaalbare woning streven wij naar maatwerk per complex waarin wij zoeken naar een optimale balans tussen betaalbare kwaliteit en duurzaamheid. Door maatwerk per complex te leveren, verbeteren we de kwaliteit, het wooncomfort en de duurzaamheid van de woningen. Hierbij hebben we de keuze gemaakt om, op basis van de wensen van onze huurders en huurdersorganisaties, met dezelfde investeringen meer woningen met kleinere energiestappen te verbeteren zodat meer huurders kunnen profiteren. Hiermee dragen wij ook bij aan het klimaatbeleid.

De focus van WoonFriesland blijft de komende jaren gericht op verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningen. Hiervoor hebben we een programma van kwaliteitsverbetering opgezet, dat gefinancierd wordt uit het afstoten van niet-kernactiviteiten zoals zorgvastgoed, maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed en het overige niet-DAEB-bezit. Nieuwbouw van huurwoningen zal niet meer alleen gericht zijn op de vervanging van verouderd bezit indien er geen andere mogelijkheden zijn voor upgrading, maar daar waar mogelijk zal ook de invulling van locaties in de gemeenten met groeiperspectief worden benut. Dit betekent dat er de komende jaren meer nieuwbouw zal plaatsvinden met een concentratie op de grote en middelgrote woonkernen in Friesland.

In 2016 is een vervolg gegeven aan het samenwerken met marktpartijen in de vorm van scrumteams om zo nog meer gebruik te maken van alle kennis en kunde in de markt. Dit heeft bijgedragen aan een slimmere en snellere aanpak van projecten wat in de komende jaren nog verder vormgegeven zal worden. De aanpak in scrumteams zorgt voor nog meer draagvlak en samenwerking binnen de organisatie waardoor niet alleen de aanpak sneller en efficiënter is, maar waardoor ook de gehele organisatie beter geïnformeerd en breder inzetbaar wordt.

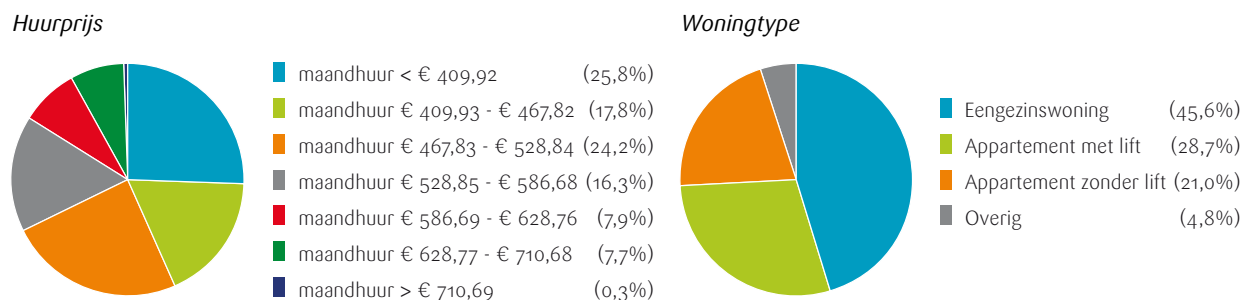
Vanuit onze missie en meerjarenstrategie, het scheiden van wonen en zorg en gezien de bevindingen van de risicoanalyse van het zorgvastgoed, heeft WoonFriesland in 2016 vervolg gegeven aan de verkoop van haar intramurale zorgvastgoedportefeuille, dat medio 2017 zal moeten resulteren in een afronding. Voor het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed zal op dezelfde manier uitvoer gegeven worden aan de weg die WoonFriesland is ingeslagen met focus op haar kerntaak. De verkoop van de portefeuilles draagt bij aan de tempoversnelling die we doorvoeren in de ambitie van de kwaliteitsverbetering van het bezit.



## Een goede woning

### 7.2 Samenstelling en mutaties woningbezit WoonFriesland

Figuur 7.1 Samenstelling woningvoorraad naar huurprijs en woningtype per 31 december 2016



Tabel 7.1 Omvang woningvoorraad en mutaties in 2016

	Aantal 1 januari 2016	Aankoop	Nieuwbouw huur	Verkoop bestaand bezit	Sloop	Overige mutaties	Aantal 31 december 2016
<b>Totaal WoonFriesland</b>	<b>20.171</b>	<b>17</b>	<b>58</b>	<b>142*</b>	<b>0</b>	<b>-15</b>	<b>20.089</b>

\* Dit betreft 125 woningen en 17 eenheden in bijzondere woonvormen.

### 7.3 Nieuwbouw, renovatie, verkoop en sloop

Tabel 7.2 Realisatie Productieplan WoonFriesland 2016

	Voorgenomen (jaarplan 2016)	Gerealiseerd 2016
Oplevering nieuwbouw huurwoning (aantal)	65	58
Verkoop bestaande woningen (aantal)	200	125
Sloop woningen (aantal)	73	0
Oplevering nieuwbouw koopwoningen (aantal)	N.V.T.	-
Oplevering nieuwbouw commercieel en maatschappelijk vastgoed (aantal)	N.V.T.	-
Renovatie woningen (aantal)	3	2
Uitgaven aan onderhoud (incl. kosten eigen onderhoudsdienst)	43,7 miljoen	39,5 miljoen

Een specificatie van de in 2016 opgeleverde nieuwe en gesloopte woningen is opgenomen in bijlage B.

#### Nieuwbouw

In 2016 zijn 58 nieuwe huurwoningen gebouwd. In Drachten werden vanuit de herstructurering 'De Bouwen' 58 woningen gerealiseerd. Verder is op Schiermonnikoog het project 'De Riich' gestart, welke in twee fases zal worden uitgevoerd en waarbij de eerste 7 nieuwe (senioren)huurwoningen in januari 2017 zullen worden opgeleverd. In het jaarplan 2016 was rekening gehouden met de oplevering van 65 woningen. Er zijn geen koopwoningen gebouwd.

#### Renovatie

Er zijn in 2016 twee woningen gerenoveerd en er is fors geïnvesteerd in kwaliteitsverbeteringen (zie 7.4).



## Een goede woning

### Verkoop

In 2016 zijn 125 woningen verkocht waarvan 11 woningen aan de zittende huurders. Daarnaast zijn er 9 woningen doorverkocht na terugkoop Garantkoop/Koopgarant.

In totaal zijn 25 woningen aangekocht conform de Garantkoop/Koopgarant regeling. De woningen aan de Antillenweg in Leeuwarden die aangekocht werden volgens de Garantkoopregeling, worden toegevoegd aan de voorraad huur.

Het aantal woningen dat verkocht is, is lager dan het begrootte aantal. Reden hiervoor is enerzijds de lage mutatiegraad van de woningen met de strategie verkoop en anderzijds het feit dat we terughoudender zijn geweest in de verkoop van woningen om, onder meer als gevolg van het passend toewijzen, voldoende beschikbare woningen te houden. Dit wordt verder vertaald in het portefeuilleplan.

We hebben in totaal 11 bedrijfsonroerendgoed panden overgedragen. Een aantal jaren geleden zijn we gestart met de verkoop van het commercieel vastgoed. Met name in 2016 is de markt voor beleggingsobjecten toegenomen en zijn een aantal langdurig leegstaande panden verkocht.

De panden die verkocht zijn, zijn onder andere het voormalige kantoor van WoonFriesland aan de Markt 42 in Burgum en de theaterschool aan de Oostersingel 70 A/B in Leeuwarden. Het commerciële vastgoedpand aan de Hounsdyk 2 in Goutum hebben we verkocht aan KIEN. In dit pand is nu een ouder en kindhuis gevestigd en heeft een mooie functie voor de maatschappij gekregen.

### Sloop

In de wijk De Bouwen zijn aan de Vore, de Schoven, de Vlasakkers en de Burefen de voorbereidingen voor de sloop van 40 woningen opgestart in het kader van sloop- en nieuwbouwprojecten. De sloop van de 13 woningen aan de Van Starckenborghstraat en Burgemeester van de Bergstraat op Schiermonnikoog stond gepland voor het einde van het jaar, maar deze woningen kunnen pas worden gesloopt nadat de bewoners zijn verhuisd naar de nieuwbouw, die begin 2017 gereed is. Voor de 20 geplande sloopwoningen in Burgum vindt momenteel planvorming plaats.

## 7.4 Verbetering kwaliteit en energieprestatie en onderhoud

### Verbetering kwaliteit en energieprestatie

WoonFriesland richt zich met betrekking tot het onderhoud van het bezit de komende jaren met name op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad. Hierbij is het uitgangspunt om kwalitatief goede woningen aan te bieden die aansluiten bij de huidige en toekomstige wensen van de huurders. Op deze wijze wordt bevorderd dat zowel de bestaande als nieuw te bouwen woningen optimaal worden gebruikt naar tevredenheid van de huurders, nu en in de toekomst.

In 2016 is WoonFriesland gestart met de voorbereidingen van de kwaliteitsverbeteringsprojecten als vervolg op de uitgevoerde inventarisaties in 2015.

Het kwaliteitsverbeteringsprogramma omvat een combinatie van het aanbrengen van de basisuitrusting (upgraden van de 'binnenkant' van de woning op de aspecten functionaliteit en eigentijdsheid) en het aanbrengen van energetische maatregelen (het upgraden van 'de schil' van de woning om het comfortniveau en de energieprestatie van de woning te verhogen in combinatie met zonnepanelen (zie paragraaf 7.5)).

Met het oog op de geplande kwaliteitsverbeteringen doet WoonFriesland uitgebreide inspecties in haar woningen. In 2016 zijn ondermeer diverse verkennende onderzoeken naar de 273 woningen met balkons in Nijlân gedaan. Bij de inspectie van de balkons in het najaar van 2016 is geconstateerd dat de wapening in de uitkragende balkons aan de achterzijde te laag ligt door een bouwfout uit het verleden. Naar nu blijkt een landelijk veel voorkomend probleem van flats uit die bouwperiode.



## Een goede woning

WoonFriesland heeft de afgelopen maanden verschillende oplossingen onderzocht en is in het nieuwe jaar gestart met de voorbereiding voor de versteving van de balkons. Zo kan de constructieve veiligheid de komende jaren worden gegarandeerd en kunnen de bewoners in het voorjaar weer gebruik maken van de balkons.

In totaal is in 2016 van 607 woningen de kwaliteit en van 494 woningen de energieprestatie verbeterd. Doordat er een inhaalslag gemaakt moest worden in projectaanpak en opschaling naar grotere projecten en hogere aantallen is de ambitie nog niet geheel tot uitdrukking gekomen in aantallen.

De meeste projecten zijn al wel in 2016 in opdracht gegeven waardoor begin 2017 gestart kan worden met het vervolg van de kwaliteitsverbetering en de ambitie waargemaakt kan worden.

In bijlage C is de lijst met verbeterde woningen opgenomen. In bijlage D staat de verdeling van de energielabels in 2016.

### Onderhoud

In 2016 is circa € 39,5 miljoen uitgegeven aan onderhoud (inclusief onderhoud bij kwaliteitsverbeteringen). Dit bedrag is vooral geïnvesteerd in planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en kwaliteitsverbeteringen. De mutatiekosten zijn fors toegenomen als gevolg van een hogere kwaliteitsstandaard bij oplevering van mutatiewoningen, waartoe in 2016 door WoonFriesland is besloten. De kosten van dagelijks onderhoud zijn in 2016 wat hoger dan in 2015. Het aantal reparatieverzoeken is in 2016 afgenomen, maar de kosten per reparatieverzoek zijn toegenomen. Deze trend is de afgelopen jaren zichtbaar binnen onderhoud. Door structureel meer te investeren in planmatig onderhoud en kwaliteitsverbeteringen is een teruggang van het aantal reparatieverzoeken zichtbaar. Daarentegen nemen de kosten per reparatieverzoek toe. Dit komt doordat, vanuit klantbenadering, geplande reparatieverzoeken gecombineerd worden met huurdersverzoeken om gelijktijdig nog enkele reparatiewerkzaamheden uit te voeren. De komende jaren blijven we de focus houden op verdere verbetering van ons bestaande bezit door fors te investeren in planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en kwaliteitsverbeteringen.

Het aantal mutaties in 2016 bedroeg totaal 1.822 woningen (en kamers) en is daarmee lager dan in voorgaande jaren.

### Asbest

Ook in 2016 is veel asbest geïnventariseerd en gesaneerd. Inventarisatie, sanering en registratie wordt door erkende bedrijven uitgevoerd conform de geldende wet- en regelgeving. WoonFriesland geeft hiermee ook in 2016 invulling aan het asbestconvenant dat wij gezamenlijk als woningcorporaties hebben afgesloten met de Friese gemeenten in 2010. De totale kosten voor asbestsanering waren in 2016 circa € 2,0 miljoen, waarbij in planmatig onderhoud voor circa € 1,3 miljoen aan asbestsanering is uitgevoerd en in dagelijks onderhoud voor circa € 0,7 miljoen. De uitgaven aan asbestsanering in 2016 liggen op het zelfde niveau als in 2015.

### Geriefverbeteringen

In 2016 is in totaal circa € 1,07 miljoen geïnvesteerd in geriefverbeteringen. Er zijn 879 verzoeken gedaan tot geriefverbetering. Hiervan zijn er 290 uitgevoerd.

Het aantal in 2016 uitgevoerde geriefverbeteringen is lager dan in voorgaande jaren. Zij zijn met name uitgevoerd ter verbetering van de isolatiewaarde van de woningen en voor verbetering van het woongenot. De daling is mede het gevolg van de opschaling van de kwaliteitsverbeteringsprojecten en voorafgaande inspecties.



## Een goede woning

### 7.5 Innovatieve vastgoedontwikkelingen

#### Samenwerking

Samen met de bouwsector werken we aan innovatieve concepten voor kwaliteits- en energieverbeteringen van bestaande woningen en nieuwbouw. Doel is om betaalbaarheid en wooncomfort te realiseren in een zo kort mogelijke tijd, met zo min mogelijk overlast voor onze huurders. Omdat schaalgrootte een vereiste is om een optimaal prijs/kwaliteitsniveau en innovatie te kunnen realiseren, is het tot dusver gevolgde aanbestedingsbeleid van relatief kleine projecten aangepast. In zogenaamde in- en extern multidisciplinair samengestelde 'scrum teams' gaan we verder invulling geven aan onze nieuwe wijze van aanpak van het onderhoud, kwaliteitsverbetering en de nieuwbouw.

#### Zonnepanelen

Een financieel voordeel voor onze huurders en de woningvoorraad duurzamer maken; dat gaat prima samen door daken te voorzien van zonnepanelen. In 2016 hebben we daarover een overeenkomst afgesloten met de Stichting Wocozon. In het najaar is gestart met de introductie van dit aanbod in kwaliteitsverbeteringsprojecten. In 2017 bouwen we dat verder uit door ook mutatiewoningen te voorzien van zonnestroom. Daarnaast kunnen huurders op eigen initiatief een zonnestroominstallatie aanvragen. We verwachten met onze pragmatische aanpak de komende jaren een groot deel van onze huurwoningen van zonnestroom te kunnen voorzien.

Het principe heeft namelijk de charme van de eenvoud. De huurder krijgt op het dak een set zonnepanelen, geleverd door Wocozon. Voor de stroom die de installatie opwekt en die de huurder gebruikt, betaalt hij een scherp tarief per kWh. Gebruikt men meer stroom dan de installatie opwekt, dan wordt die stroom gewoon via de eigen energieleverancier betrokken en (tegen het reguliere tarief) betaald. Wekt de installatie meer op dan de huurder gebruikt, dan brengen we dat verschil niet in rekening. De huurder ontvangt daarvoor zelfs een terugleververgoeding van zijn eigen energiemaatschappij. Er wordt op deze manier maximaal geprofiteerd van de mogelijkheid voor individuele huishoudens om op jaarbasis te salderen.

Wocozon is een gespecialiseerde Stichting, zonder winstoogmerk. Daardoor kan de stroomprijs voor de huurder laag blijven. WoonFriesland hoeft bovendien niet te investeren in de zonnepanelen. De financiering van deze missie is geregeld met de BNG (Bank Nederlandse Gemeenten) en het FSFE (Fûns Skjinne Fryske Enerzjy).



## Een goede woonomgeving

### 8.1 Samen werken aan leefbaarheid

Onder 'goed wonen' verstaan wij niet alleen een goede woning, maar ook een goede woonomgeving. Leefbaarheid voor onze huurders is van onveranderd groot belang.

Met de komst van de Woningwet mogen woningcorporaties onder voorwaarden bijdragen aan de leefbaarheid. Deze activiteiten moeten onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties. Een leefbare omgeving creëer je op deze manier mét elkaar, als huurders(organisaties), woningcorporatie, gemeente en welzijns- en zorgpartijen.

Conform wet- en regelgeving worden de aangegeven uitgaven voor leefbaarheid voornamelijk ingezet voor 'achter-de-voordeurprojecten', uitvoering van plannen ter bevordering van een veilige en schone leefomgeving en ter voorkoming van overlast. Een mooi voorbeeld hiervan is de Straatbabbel die Kearn Welzijn samen met WoonFriesland organiseert. Buurtbewoners leren elkaar hierdoor beter kennen en bespreken gezamenlijk de buurt. Het resultaat: betrokken huurders die zorgen voor een leefbare buurt.

WoonFriesland stimuleert leefbaarheidsinitiatieven van eigen huurders en draagt zelf onder meer bij door deelname aan sociale teams, het organiseren van wijkshouwen en tuinactiedagen met onze huurders en de inzet van onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en huismeesters op diverse complexen. Daar waar onze buurtmonitor het aangeeft, zetten wij het programma 'Werken aan Wijken' in.

We zien in toenemende mate de trend dat door de scheiding van wonen en zorg bij een deel van onze huurders de zelfredzaamheid afneemt. Hierdoor wordt de signalerende rol en hulp vanuit multidisciplinaire wijk- en buurtteams belangrijker en benutten we elkaars kennis en kunde binnen de geldende kaders vanuit wet- en regelgeving.

### 8.2 Werken aan Wijken

#### Buurtanalyses

Werken aan leefbare wijken en dorpen doen wij aan de hand van buurtanalyses. Op basis van de score van wijken en dorpen wordt bepaald waar de inzet van projecten 'Werken aan Wijken' (het meest) nodig is: de oranje en rode wijken.

In 2016 is de werkwijze van de buurtanalyse geoptimaliseerd. Er wordt gemonitord op de onderdelen:

- Heel (kwaliteit woningen/woongebouwen en openbare ruimte)
- Schoon (woningen/woongebouwen)
- Veilig (veiligheid woonomgeving/sociale veiligheid, contact met bewoners)

Begin 2017 zal worden gestart met het invullen van de nieuwe opzet buurtanalyse. De uitkomsten worden vervolgens ingebracht bij het tripartite overleg met gemeente en huurdersorganisaties over biedingen en prestatieafspraken en de evaluatie van de uitvoering van de bieding over 2016.



## Een goede woonomgeving

Van de buurten waar eerder is gestart met het programma ‘Werken aan Wijken’ of waar fysieke ingrepen aan de woningen zijn gedaan, zijn diverse buurten in 2016 significant verbeterd.

Het betreft onder andere:

- Drachten: De Trisken – Hooizolder/Melkkelder;
- Drachten: De Bouwen;
- Heerenveen: Nijehaske – De Turfsteker;
- Heerenveen: De Greiden– Tureluurstraat.

In buurten waar lichte achteruitgang wordt geconstateerd, wordt door gerichte kleinschalige projecten gewerkt aan verbetering.

In Leeuwarden dragen we bij aan de zogenaamde 5 wijkenaanpak. Het gaat hier om een actieplan waaraan gemeente en corporaties in samenwerking met de wijkpanels werken aan verbetering van de wijken. De wijken zijn: Oldegalileën en Bloemenbuurt, Vlietzone, Tsjerk Hiddes en Cambuursterhoek, Schepenbuurt en Valeriuskwartier. WoonFriesland is betrokken bij de wijken Oldegalileën en Bloemenbuurt omdat we hier een significant aandeel woningen bezitten.

### Aanpak

‘Werken aan Wijken’ heeft zich in de loop van de jaren bewezen. In veel wijken lopen ‘Werken aan Wijken’-projecten. WoonFriesland vervult in deze projecten de aanjaagrol, we denken én doen, we werken samen met andere partijen in de wijk en we leggen de verantwoordelijkheid daar waar deze hoort en kan, bij de bewoners. Wij bouwen een vertrouwensband op met de bewoners in de wijk door uit te gaan van de energie en de kracht van de bewoners. Elke buurt is anders, dus elk project is anders. Wat in de ene wijk een goede aanpak is, werkt in de andere wijk niet.

In 2016 zijn er geen rode (fysiek en sociaal zwakke) wijken. Voor de meeste oranje wijken is een programma ‘Werken aan Wijken’ opgezet en uitgevoerd. Door goed te monitoren hoe het staat met de buurten kunnen we op tijd interventies met onze huurders en belanghouders doen. Buurten/wijken zullen dan niet verder achteruitgaan. Zouden ze wel achteruitgaan dan leidt dat onherroepelijk tot hogere kosten. Een proactieve aanpak, door middel van signaleren, handhaven en samenwerken met de multidisciplinaire sociale wijkteams staat centraal en werpt haar vruchten af.

Daarnaast hebben wij geconstateerd dat er in delen van groene (sociaal en fysiek goede) wijken de leefbaarheid minder goed is. Hierbij gaat het dan vaak om (een deel van) een straat of één complex. Deze deelgebieden worden gericht en in directe samenspraak met bewoners aangepakt.

## 8.3 Tuinonderhoud en overige acties

### Tuinonderhoud en tuinacties huurders

WoonFriesland vindt het belangrijk dat tuinen goed onderhouden zijn. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid in wijken, buurten en dorpen. ‘De Tuin, het visitekaartje van de woning en de buurt’ is een handig naslagwerk dat op onze website is te vinden. Hierin staan tips voor bewoners, rechten en plichten omtrent tuinonderhoud en ons beleid over bomen in tuinen van onze huurders. Daarnaast stimuleren wij onze huurders om hun tuin te onderhouden door tuinkaarten uit te geven en door gezamenlijke tuindagen, veegacties en uitleenpunten van tuingereedschap te organiseren.

In 2016 zijn diverse tuindagen georganiseerd. In de wijken De Trisken en De Wiken in Drachten is op initiatief van bewoners, in samenwerking met WoonFriesland, gemeente en MOS, een tuindag gehouden. Het resultaat van deze



## Een goede woonomgeving

tuindagen is meer dan een opgeruimde tuin en buurt. De bewoners voelen zich meer verantwoordelijk voor hun buurt en leren elkaar beter kennen waardoor er meer cohesie in de buurt en begrip voor elkaar komt. Bewoners willen dit graag in 2017 opnieuw gaan organiseren.

Voor mensen die zelf niet in staat zijn hun tuin te onderhouden, heeft WoonFriesland met diverse klussendiensten een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Een van de partijen is Stichting Present die in 2016 71 projecten voor WoonFriesland heeft uitgevoerd. De projecten worden uitgevoerd door vrijwilligers. Voor mensen die geholpen worden, is deze werkwijze een steuntje in de rug om langer te kunnen blijven wonen in hun vertrouwde woonomgeving. Daarnaast komen de projecten de leefbaarheid in de wijk ten goede.

### Tuinonderhoud door WoonFriesland

WoonFriesland besteedt haar tuinonderhoud rond woningen en woongebouwen uit aan hoveniers.

In 2016 is gebleken dat dit niet naar wens gebeurde, met klachten tot gevolg. Enerzijds doordat er geen goed en/of tijdig werk werd verricht, anderzijds was het toezicht vanuit WoonFriesland niet afdoende. Hiervan hebben we geleerd. Het contract met twee van de hoveniers is inmiddels beëindigd en er is een verbetertraject ingezet.

Een deskundig adviseur is gevraagd om de kwaliteit en het proces inzake de groenvoorziening te verbeteren. In 2017 vindt een pilot plaats met het tuinonderhoud. Na afloop van de pilot kunnen eventuele oneffenheden in het definitieve programma worden opgelost. In 2018 vindt de definitieve uitrol plaats. Het toezicht vanuit WoonFriesland zal zich meer richten op kwaliteitsbewaking in plaats van het hoeveelheidsresultaat. Monitoring vindt een aantal keren per jaar plaats om scherp te kunnen blijven sturen.

Met als doel tevreden huurders, opdrachtgever en -nemer, stellen we het tuinonderhoud centraal, delen we het verwachtingspatroon met elkaar, hebben inzicht in locaties, kwaliteit en kosten en kunnen klachten adequaat afhandelen.

### Overige acties

Bij het complex Klein Diep in Oosterwolde zijn, in samenwerking met de gemeente en in overleg met bewoners, ondergrondse containers geplaatst. Resultaat is dat er minder afval rondom het gebouw is en de complexen een nettere uitstraling hebben gekregen.

In de wijk Westeinde in Leeuwarden is een grote schoonmaakactie gehouden met als doel bewustwording van eigen gedrag en als resultaat een goed opgeruimde wijk. Gedurende twee dagen hebben de wijkconsulent en buurtbeheerder van WoonFriesland met bewoners, gemeente, Omrin, Caparis en leerlingen van OSG Piter Jelles gewerkt aan een schone, hele en veilige wijk door onder andere tuinen en zwerfafval op te ruimen.

In het kader van preventie is er ook in 2016 aandacht geweest voor brandveiligheid in woongebouwen. Zo werd in de Gealanden in Leeuwarden door WoonFriesland een goed bezochte voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd onder leiding van de Brandweer Fryslân. In verband met het groeiende aantal scootmobiel in de 12-hoogflat was er onder andere aandacht voor het belang van het vrijhouden van vluchtroutes.





## Een goede woonomgeving

### 8.4 Overlast

Ongeveer 40% van het totaal aantal klachten betreft (buren)overlast. De overlast bestaat onder andere uit conflicten tussen buren, mensen met psychische problemen die voor onrust zorgen en problematiek rondom drugs en hennepsteelt. Juist door de scheiding van wonen en zorg krijgen wij steeds vaker te maken met kwetsbare groepen; dit had ook in 2016 brede landelijke aandacht.

De wijkconsulent en buurtbeheerder hebben een grote rol in het handhaven bij overlast. Zij zijn te vinden in wijken en buurten, spreken bewoners, beantwoorden vragen en lossen problemen, al dan niet in samenwerking met andere partijen, op. Zij worden hierbij ondersteund door middel van trainingen en een contactmomentenmodule. Naar aanleiding van de toename van de groep kwetsbare huurders zal in 2017 een training in het herkennen van en omgaan met psychische problemen bij huurders worden gegeven. Om escalatie van overlastklachten zoveel mogelijk te voorkomen, is de registratie, bewaking en handhaving van overlastklachten verscherpt.

Tabel 8.1 Schriftelijke meldingen (burenoverlast) in 2016 en voorgaande twee jaren

Meldingen overlast	2016	2015	2014
<b>Totaal WoonFriesland</b>	<b>191</b>	<b>249</b>	<b>198</b>

#### Buurtbemiddeling

Als medewerkers niet het gewenste resultaat kunnen bereiken bij overlastkwesties kan buurtbemiddeling ingeschakeld worden. Buurtbemiddeling helpt mensen om burenruzies op te lossen. Bewoners kunnen rechtstreeks telefonisch contact opnemen met buurtbemiddeling. In de meeste gevallen worden bewoners door bijvoorbeeld WoonFriesland of de politie naar buurtbemiddeling verwezen. Getrainde vrijwilligers, de buurtbemiddelaars, gaan in gesprek met beide partijen. Het doel is dat de ruziënde partijen onder begeleiding van de bemiddelaars samen zelf hun conflict oplossen zonder dat een andere partij een oplossing oplegt. Zo is de kans kleiner dat een probleem zich weer voordoet. Buurtbemiddelaars hebben een geheimhoudingsplicht. Buurtbemiddeling is in verschillende gemeenten aanwezig en wordt door WoonFriesland per casus (eigen huurder) financieel ondersteund. De dienst is voor bewoners gratis. In 2016 is slechts een aantal keer gebruik gemaakt van buurtbemiddeling.

#### Sociaal Team

Uitgangspunt is dat huurders zelf de regie hebben over hun leven. Sommige huurders hebben daarbij (tijdelijk) ondersteuning nodig en worden geholpen door het gebiedsteam en/of de inzet van hulp/zorg via het WMO loket. Er zijn echter ook huurders met problemen die het werkterrein van de gebiedsteams en/of individuele zorgaanbieders overstijgt. Het gaat dan om huurders die complexe problemen hebben op meerdere leefgebieden. Veel van de problemen staan niet op zichzelf, maar versterken elkaar. In voorkomende gevallen kunnen de problemen leiden tot het verlies van woonruimte. Deze kwetsbare groep huurders heeft vaak met diverse instanties te maken, vrijwillig of gedwongen, en weet de weg vaak niet te vinden naar de hulpverlening en/of vermijdt (on)bewust hulpverlening om wat voor reden dan ook. Het sociaal team richt zich op deze groep kwetsbare mensen. Door een samenhangende resultaatgerichte aanpak worden problemen van mensen opgelost of hanteerbaar gemaakt. Deze samenwerking op het gebied van leefbaarheid in buurten en wijken met onze huurders, gemeente en zorg- en welzijnspartijen wordt nog belangrijker. Een intensievere leefbaarheidsaanpak is noodzakelijk omdat we helaas een verruwing in omgang, meer multiprobleemgezinnen en verwarde personen zien waardoor er ook een toename van spanning in de samenleving te zien is.



## Een goede woonomgeving

### Hennepconvenant

In 2013 is het Hennepconvenant Fryslân gesloten tussen de gemeenten, OM, politie, nutsbedrijven en de corporaties. Dit convenant heeft inmiddels veel goeds gebracht doordat er een integrale aanpak van de henneproblematiek mogelijk is geworden. Vanwege een reorganisatie bij de politie en het inzicht dat wijzigingen in het convenant op een eenvoudiger wijze moeten kunnen worden doorgevoerd, is besloten een nieuw convenant vast te stellen.

Het nieuwe convenant geldt in de drie noordelijke provincies waardoor meer uniformiteit in de samenwerking en het optreden wordt bereikt. Verder is er sprake van een uniforme basis voor de uitwisseling van gegevens zodat partijen efficiënter kunnen werken.

De opbouw van het nieuwe convenant is ook anders. Het nieuwe convenant vormt als het ware de juridische basis, waarbij de uitwerking en de praktische afspraken worden ondergebracht in de bijlagen. Dit heeft als voordeel dat deze makkelijk kunnen worden aangepast, zonder dat het gehele convenant opnieuw moet worden vastgesteld.

Het nieuwe convenant is onder aansturing van de politie voorbereid door een werkgroep bestaande uit een vertegenwoordiging van de samenwerkende partners, waarbij volgens de afspraak binnen het VFW, de Friese woningcorporaties zijn vertegenwoordigd door WoonFriesland.

### 8.5 Financiële inspanning leefbaarheid

In 2016 heeft WoonFriesland € 2,1 miljoen uitgegeven aan leefbaarheidsprojecten en activiteiten. Met de inzet van huismeesters, leefbaarheidsmedewerkers, wijkconsulenten en buurtbeheerders hebben we in vele buurten en dorpen aan leefbaarheid gewerkt.

Het bedrag van 2,1 miljoen bestaat uit:

- ongeveer € 1,1 miljoen aan kosten van ingezette medewerkers;
- € 0,2 miljoen aan toegerekende algemene kosten;
- € 0,5 miljoen voor het opknappen van groenvoorzieningen in de directe omgeving van wooncomplexen.

Tevens zijn in 2016 bestedingen (totaal € 0,3 miljoen) onder andere gedaan aan:

- het project 'Werken aan Wijken';
- de vijf wijken aanpak in Leeuwarden;
- deelname aan sociale teams en gebiedsteams in diverse gemeenten;
- buurtbemiddeling;
- omgevingsbudget;
- coaching en training van medewerkers op het gebied van leefbaarheid;
- diverse overige activiteiten, zoals het organiseren van tuin- en actiedagen ten behoeve van onze huurders.



## Verhuur en dienstverlening

### 9.1 Woningaanbod en -toewijzing

WoonFriesland vermeldt het volledige woningaanbod op haar website en verversst dit aanbod wekelijks. Door zich in te schrijven kunnen woningzoekenden reageren op de aangeboden woningen. Reageren meerdere kandidaten op dezelfde woning, dan krijgt de langst zoekende voorrang. De verhuringen worden verantwoord op onze website. Sinds 2016 zijn wij verplicht passend toe te wijzen.

#### Passend toewijzen

Corporaties moeten vanaf 1 januari 2016 aan minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag passend toewijzen. De overheid wil dat het inkomen aansluit bij de huurprijs van de woning. De regeling is ingesteld om de uitgaven aan de huurtoeslag te beperken en om betaalbaarheidsproblemen bij lagere inkomensgroepen te verminderen.

Het gevolg hiervan is dat woningzoekenden alleen nog maar in aanmerking komen voor een woning die bij hun inkomen en huishoudgrootte past. Zo worden de goedkoopste woningen verhuurd aan mensen met de laagste inkomens en woningen met een hogere huurprijs aan mensen met een hoger inkomen. Hiervoor moeten woningzoekenden bij inschrijving hun inkomensgegevens aan WoonFriesland verstrekken. We toetsen het inkomen met een actuele inkomensverklaring van de Belastingdienst. Als de inkomensgegevens en gezinssamenstelling bij ons zijn geregistreerd, kan er op een passende woning worden gereageerd.

Het nieuwe toewijzingsbeleid geldt voor alle huurwoningen waarvoor een nieuw huurcontract wordt opgesteld na 1 januari 2016. Onze woningzoekenden zijn hierover schriftelijk door ons geïnformeerd.

Op basis van onze interne verantwoording en controles blijkt dat in 2016 99,7% van alle nieuwe verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens passend is toegewezen. Dit is ruim boven de minimale eis van 95% voor het passend toewijzen aan de doelgroep.

#### Voorrang

WoonFriesland houdt zich aan het passend toewijzen en maakt hiervoor geen uitzonderingen. In enkele gevallen kan er sprake zijn van voorrang. WoonFriesland heeft 'labels' toegekend aan woningen of kamers die bestemd zijn voor een specifieke doelgroep. Het gaat bijvoorbeeld om labels als 'alleen voor studenten' of 'voorrang voor 55-plussers'. Daarnaast zijn er mensen die een urgentie hebben (zie 9.5)

#### Zoekduur

De gemiddelde zoekduur van alle woningzoekenden die in 2016 een huurcontract met ons afsloten, was 45 weken. In 2015 was dit 44 weken. Er is dus sprake van een lichte toename van de zoekduur.

#### Aanbodstelsel

WoonFriesland biedt al haar woningen aan via de website. In 2016 is vanuit het aanbodstelsel 78% van de vrijkomende woningen toegewezen en verhuurd. Er is onverminderd veel vraag naar woningen in de lagere prijssegmenten. Dat wil niet zeggen dat alle woningen gegarandeerd via ons aanbodstelsel worden verhuurd. Voor woningen die minder gewild zijn, moeten aanvullende acties worden ondernomen zoals het 'direct te huur' aanbieden.

#### Direct te huur

De 'direct te huur'-toewijzingen zijn allemaal eerst geadverteerd via het aanbodmodel, maar hebben daar niet geleid tot een verhuring en zijn dus ook niet bij het aanbodmodel meegenomen in het percentage. Bij 'direct te huur' kan de klant direct met ons tot zaken komen en hoeft hij niet via het reguliere aanbodstelsel te reageren.



## Verhuur en dienstverlening

In 2016 verhuurden wij 10% via 'direct te huur'; dit zijn 147 woningen. Een forse vermeerdering ten opzichte van 108 woningen in 2015. Over het algemeen gaat het hier om woningzoekenden die snel woonruimte nodig hebben.

### Bemiddeling

De overige 12% van de woningen is via bemiddeling verhuurd. Het betreft hier onder andere de toewijzing op voordracht van een maatschappelijk instelling of op basis van urgentie (zie paragraaf 9.5).

## 9.2 Huuromzet en huurprijzen

In 2016 bedroeg de huuromzet woonegelegenheden € 113,7 miljoen; dit is 1,1% meer dan in 2015. De verklaring voor deze stijging is gelegen in:

- De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2016; deze was inflatievolgend, te weten gemiddeld 0,6%.
- Huuraanpassingen bij mutatie (effect: 0,5%).
- Wijzigingen in de omvang en samenstelling van het woningbezit ten gevolge van verkoop en nieuwbouw.

Tabel 9.1 Huuromzet WoonFriesland

	Aantal per 31-12 2016	Huuromzet (in miljoen €)	
		2016	2015
Woningen	18.799	107,1	105,6
Onzelfstandige en overige wooneenheden	1.290	7,4	7,5
<b>Totaal woonegelegenheden</b>	<b>20.089</b>	<b>114,5</b>	<b>113,1</b>
<b>Totaal overig vastgoed</b>	<b>1.491</b>	<b>7,6</b>	<b>8,3</b>
<b>Totaal WoonFriesland</b>	<b>21.580</b>	<b>122,1</b>	<b>121,4</b>

Onder overig vastgoed verstaan we garages, parkeerplaatsen, maatschappelijk vastgoed en commerciële ruimten. Bij maatschappelijk vastgoed gaat het om verhuur aan partijen in de gezondheidszorg, het onderwijs, de kinderopvang, de culturele sector, de welzijnssector en de overheid. Het betreft de verhuur van ruimten die geen woonfunctie hebben, maar een kantoor- of dienstverleningsfunctie en die de leefbaarheid voor onze huurders in wijken/dorpen ten goede komt.

## 9.3 Huurverhoging

WoonFriesland heeft in het kader van de betaalbaarheid in juli 2016 een gemiddelde inflatievolgende huurverhoging van 0,6% doorgevoerd. Hiermee hebben wij niet gekozen voor de ruimte die de overheid heeft geboden: de inkomensafhankelijke huur of de wettelijk toegestane maximale huurverhoging van 2,1%.

Bij huuropzegging wordt de huurprijs geharmoniseerd naar 70% (eengezinswoningen) of 80% (appartementen) van de maximale huurprijsgrenzen, met als beperking dat woningen met energielabel A of B niet boven de maximale huurgrens (€ 710,68) uit mogen komen en woningen met energielabel C of lager niet boven de hoge aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 628,76).

In 2016 is door huurharmonisatie bij circa 1.150 woningen een huurverhoging doorgevoerd. Dit levert jaarlijks een extra huuropbrengst op van circa € 0,5 miljoen (0,5% van de huuromzet in woonegelegenheden). WoonFriesland ligt met deze 0,5% onder het landelijk gemiddelde van 0,8% in 2016 (bron: Companen, oktober 2016).



## Verhuur en dienstverlening

### 9.4 Verhuur aan de primaire doelgroep

De doorstroming in de bestaande voorraad was in 2016, met een mutatiegraad van 9,1%, lager dan in 2015 (10,0%). In 2016 ging voor 1.822 bestaande en nieuwe woningen en kamers een huurcontract van WoonFriesland in met een nieuwe huurder (eigen verhuringen zonder onderverhuringen). Het betrof 1.820 contracten voor woningen met een huur beneden de huurtoeslaggrens van € 710,68 per maand en 2 contracten voor woningen met een huur boven € 710,68 per maand

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan de doelgroep. Ten minste 80% moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739 en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874. De maximaal 10% sociale huurwoningen die overblijft, mogen woningcorporaties vrij toewijzen.

In 2016 voldeden wij ruimschoots aan deze norm: 95,7% van de voor verhuur beschikbaar komende woningen met een huur onder € 710,68 werd verhuurd aan huishoudens met een jaarinkomen minder dan € 35.739. 1,6% werd verhuurd aan huishoudens met een jaarinkomen minder dan € 39.874.

WoonFriesland verhuurt ook woningen aan intermediairs die de woningen/kamers onderverhuren. Het betreft hier onder andere studentenhuisvesting en wonen met zorg (hoofdstuk 9.6).

De onderverhuringen die deze intermediairs doen, tellen mee voor deze wettelijke verplichting van 90%, terwijl de directe verhuringen van WoonFriesland aan de intermediairs niet meetellen.

Van de 1.822 contracten worden 17 contracten niet verantwoord met betrekking tot de staatssteunregeling omdat het hier de verhuur aan intermediairs of een netto contractuur meer dan € 710,68 betreft.

Tabel 9.2 Verhuringen van woningen met een huur < € 710,68

Verzamelinkomen	Verhuringen (aantal)	Verhuringen (%)
≤ € 35.739	1.728	95,7%
≤ € 39.874	29	1,6%
> € 39.874	48	2,7%
<b>Totaal</b>	<b>1.805</b>	<b>100,0%</b>

### 9.5 Woonurgentie en directe toewijzing

**Voorrang bij een noodsituatie:** iemand die in een acute noodsituatie verkeert en wordt opgenomen of in begeleiding is bij een sociale opvanginstelling kan voorrang krijgen bij het toewijzen van zelfstandige woonruimte. Het is vanuit de crisis- of opvangsituatie dan mogelijk om op relatief korte termijn, onder voorwaarden, met voorrang een woning te krijgen.

**Voorrang bij een medische urgentie:** soms is er een medische oorzaak waardoor verhuizen noodzakelijk wordt. In deze situatie verleent WoonFriesland ook voorrang. Daarbij geldt dat de medische noodzaak aangetoond moet worden door een indicatiestelling.

**Voorrang bij sloop of calamiteit:** indien een woning gesloopt wordt of vanwege brand of andere calamiteit niet meer bewoond kan worden, wordt voorrang verleend bij woningtoewijzing.



## Verhuur en dienstverlening

**Huisvesten van vluchtelingen met een status:** er vindt directe toewijzing plaats aan statushouders.

In 2016 zijn 292 woningzoekenden met een toegekende urgentie gehuisvest door WoonFriesland. In 2015 waren dat er 196. Het betreft:

- 12 woningzoekenden met een medische urgentie.
- 28 huurders die gedwongen moesten verhuizen vanwege een calamiteit, voorgenomen sloop of ingrijpende renovatie van hun woning.
- 35 mensen op voordracht van een maatschappelijke- of zorginstelling.
- 217 woningen waarin vluchtelingen(gezinnen) die een verblijfsstatus hebben gekregen, gehuisvest zijn in opdracht van de gemeente. Het betreft hier 361 mensen.

### 9.6 Bijzondere doelgroepen

Veel mensen die behoren tot de zogenaamde bijzondere doelgroepen zoals zorgbehoevende ouderen, gehandicapten, dak- en thuislozen en probleemjongeren, vinden onderdak in een van de 63 specifieke woonvormen (beschermd wonen, verzorgingshuizen, sociale pensions) van WoonFriesland. Wij verhuren deze wooncomplexen aan zorginstellingen en instellingen voor maatschappelijke opvang. Het gaat om circa 1.200 zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden.

Tabel 9.3: Woonvormen met onzelfstandige wooneenheden voor bijzondere doelgroepen

Bijzondere doelgroep	Aantal locaties	Aantal wooneenheden	Zorgaanbieders
Ouderenzorg	8	443	Patyna, ZuidOostzorg, Sint Maarten, Kwadrantgroep, Meriant, Lianté
Gehandicaptenzorg	37	474	Talant, JP van den Bent, Noorderbrug, Buurtzorg
Maatschappelijke opvang	5	91	Zienn, Limor, Fier Fryslan
Jongerenzorg	8	104	REIK/Tjallingahiem, Zienn, Jeugdhulp, Stumass, Jade, IVA Wonen
Psychiatrische zorg	4	55	GGZ Friesland
Verslavingszorg	1	24	VNN
<b>Totaal WoonFriesland</b>	<b>63</b>	<b>1.191</b>	

WoonFriesland verhuurt ruim vierhonderd appartementen rechtstreeks aan cliënten van een zorginstelling. Deze zorginstellingen bieden deze cliënten veelal 24-uurszorg/begeleiding, in de meeste gevallen vanuit een in pandig of nabij gelegen zorgsteunpunt. In deze cijfers zijn de aanleunwoningen niet meegerekend. Bij alle nieuwe huurovereenkomsten voor woningen of appartementen die we met zorgpartijen afsluiten, nemen we extra bepalingen op zodat we kunnen voldoen aan geldende wet- en regelgeving onder andere inzake passend toewijzen. Ook bij de bestaande huurcontracten met zorgpartijen en andere verhuringen via intermediairs zijn er doorlopende acties om ervoor te zorgen dat we voldoen aan deze gewijzigde wet- en regelgeving.

Op twee locaties is WoonFriesland in 2015 een intensievere samenwerking gestart met zorgpartijen op het gebied van 24-uurszorg voor senioren. Deze samenwerking hebben we in 2016 voortgezet.

In 2016 hebben we een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Reik om het tweede TWA Span project vorm te geven. Na de Trisken in Drachten is het nu de beurt aan de Trekker (Wijk Nijehaske) in Heerenveen. In 2017 wordt dit project in uitvoering gebracht.



## Verhuur en dienstverlening

Door een toenemende vraag naar het huisvesten van minderjarige asielzoekers hebben wij met St. Nidos/Jade een tweetal locaties toegevoegd aan deze samenwerking. Keizerskroon en Heerestraat/Oosterstraat in Leeuwarden zijn sinds 2016 in gebruik bij deze organisatie.

In totaal zijn ruim 7.000 woningen getypeerd als zogenaamde nul-trede-woning.

### Studentenhuisvesting

Wij hebben specifieke woonvormen voor studenten in Leeuwarden. Het betreft ruim 400 studentenkamers, verspreid over diverse studentencomplexen. Een deel van deze kamers wordt verhuurd aan Student Stay, een organisatie die short-staycontracten verzorgt voor vooral buitenlandse studenten die (kortdurend) verbonden zijn aan een van de hogescholen in Leeuwarden. De overige (studenten)woningen worden rechtstreeks aan studenten verhuurd. Het complex aan de Kanaalstraat in Leeuwarden is in 2016 te koop aangeboden aan Student Stay. Zij hebben gebruik gemaakt van dit aanbod en zullen in 2017 eigenaar worden van dit object. WoonFriesland onderzoekt momenteel of deze woonvormen verder overgedragen kunnen worden aan andere marktpartijen.

### 9.7 Huurderving

Het verlies aan inkomsten door leegstand in te verhuren woningen en andere verhuurobjecten (commercieel en maatschappelijk vastgoed, kamers, woonwagenstandplaatsen, garages en parkeerplaatsen) bedroeg in 2016 € 2.338.000. Dit is 1,91% van de huuromzet (2015: 1,88%). Ultimo 2016 stonden 349 te verhuren woningen en 97 andere verhuurobjecten leeg. Naast de huurderving bij te verhuren woningen en andere verhuurobjecten, was er in 2016 € 804.000 huurderving bij woningen die te koop stonden of leeg stonden vanwege voorgenomen sloop of ingrijpende renovatie. De leegstand zal verminderen door de verkoop van zorgvastgoed, bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk vastgoed, waarin in toenemende mate leegstand ontstaat. En verder zijn maatregelen getroffen om de leegstand van onze woningen terug te brengen.

Tabel 9.4 Leegstand en huurderving

	Aantal voor verhuur beschikbare leegstaande verhuureenheden per 31-12		Huurderving in % van de jaarhuursom	
	2016	2015	2016	2015
<b>Totaal WoonFriesland</b>	<b>446</b>	<b>307</b>	<b>1,91</b>	<b>1,88</b>

### 9.8 Huurachterstand en ontruimingen

Ultimo 2016 bedroeg de huurachterstand (aan huur en overige vorderingen) bij zittende huurders 0,94% van de jaarhuursom. Hiermee was een bedrag gemoeid van € 1,2 miljoen. In 2015 was dit bedrag € 1,2 miljoen en 0,95% van de jaarhuursom.

In 2016 heeft onze deurwaarder bij 218 huurders (ten opzichte van 350 in 2015) een ontruimingsprocedure in werking gezet. In de meeste gevallen gebeurde dat op basis van een ontruimingsvonnis huurachterstand. De combinatie ontoelaatbare overlast en huurachterstand komt regelmatig voor. Als alleen sprake is van huurachterstand, doen wij ons uiterste best uitzetting te voorkomen, bijvoorbeeld door een afbetalingsregeling te treffen. In geval van ontoelaatbare overlast hebben we ons ervan verzekerd dat we samen alle inspanningen gedaan hebben dat de huurder geen overlast meer gaat veroorzaken. Als dit niet leidt tot ander gedrag en in combinatie voorkomt met een huurachterstand, dan zullen we, ook in het kader van de leefbaarheid van de buurt/burenoverlast, overgaan tot ontruiming.



## Verhuur en dienstverlening

Uiteraard doet WoonFriesland er alles aan om ontruiming te voorkomen door proactief hierop in te spelen. Het oplopen van een betalingsachterstand heeft vervelende consequenties voor zowel huurder als verhuurder. In 2016 is het, in 2015 gestarte, nieuwe incassoproces verder geoptimaliseerd. Een van de onderdelen hiervan is dat wij nu werken met een creditmanager pakket waarin zoveel mogelijk handelingen geautomatiseerd zijn die te maken hebben met het debiteurenbeheer. Groot voordeel hiervan is dat huurders in groepen zijn ingedeeld waarbij zij op de bij hun betalingsgedrag passende wijze benaderd kunnen worden. Hiermee kan effectiever en klantgerichter gewerkt worden. Dagelijks worden nu brieven verstuurd via de post of mail inzake achterstanden. Ook blijft persoonlijke aandacht vanuit WoonFriesland essentieel en wordt er waar mogelijk direct contact onderhouden met huurders die het betreft.

Ondanks bovenstaande maatregelen heeft er echter in 51 gevallen ontruiming ook daadwerkelijk plaatsgevonden, hetzij door vertrek van de bewoner vóór de aangezegde ontruimingsdatum (17 keer), hetzij door optreden van de deurwaarder op de aangezegde dag van ontruiming (34 keer). Dit is lager dan in 2015 toen er 44 keer daadwerkelijk een ontruiming door de deurwaarder plaatsvond en 22 keer de huurder al vertrokken was voor de ontruimingsdatum.

Tabel 9.5 Huurachterstand (in % van de huuromzet) en ontruiming

	Huurachterstand (huur en overige vorderingen) in % van de jaarhuursom		Aantal ontruiming	
	2016	2015	2016	2015
<b>Totaal WoonFriesland</b>	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>34</b>	<b>44</b>

### 9.9 Aanvullende dienstverlening aan huurders

#### Huurdersonderhoud

Wij bieden huurders de mogelijkheid om tegen een vergoeding van € 5,61 per maand het onderhoud dat huurders zelf moeten uitvoeren, uit handen te nemen. Deze service omvat naast kleine reparaties aan het hang- en sluitwerk en het schakelmateriaal, ook reparatie van glasbreuk en ontstoppingsservice. De deelnamegraad aan het servicepakket voor huurdersonderhoud was eind 2016 89%.

#### Buurtbeheerders

Een belangrijke service is de buurtbeheerder. Bijna een kwart van onze huurders woont in een complex waar een buurtbeheerder actief is. Bij de buurtbeheerder staat veiligheid en woongenot voorop. Hij zorgt ervoor dat de leefbaarheid in een complex en omliggende buurt op orde is. Naast klussen zoals kleine reparaties en schoonmaakwerkzaamheden, zijn het voorkomen van en bemiddelen bij overlast en ongewenste situaties ook taken van de buurtbeheerder.

Van de totale kosten van de huismeester wordt ongeveer 30% afgerekend met de huurders, de rest neemt WoonFriesland voor haar rekening. Wij duiden dit als een uitgave aan leefbaarheid (zie hoofdstuk 8.5).

#### Energielevering

We leveren warmte aan veel huurders in appartementencomplexen. De kosten worden verrekend via maandelijkse voorschotbedragen en een afrekening servicekosten en/of warmtelevering. Vanaf 2014 is de jaarlijkse afrekening voor de huurders niet meer gebaseerd op het aantal verbruikte kubieke meters gas, maar op de geleverde warmte.





## Verhuur en dienstverlening

### Overige dienstverlening

Naast het leveren van warmte worden nog andere diensten geleverd, zoals onder andere het leveren van elektriciteit en het schoonmaken van de algemene ruimten en tuinonderhoud.

### Verenigingen van Eigenaren (VvE)

In 2016 heeft WoonFriesland in 111 VvE's eigendom. Het aantal is toegenomen ten opzichte van 2015. In totaal heeft WoonFriesland zo'n 2.000 verhuurbare eenheden binnen deze VvE's. In 2016 bedroeg de VvE-bijdrage namens WoonFriesland circa € 2,4 miljoen. WoonFriesland heeft als uitgangspunt om waar mogelijk versnipperd bezit in VvE's hetzij te verkopen, hetzij terug te kopen.



## Governance en risicomanagement

### 10.1 Governance

WoonFriesland is een maatschappelijke onderneming en hecht sterk aan toepassing van de principes van good governance. In dit hoofdstuk leggen wij verantwoording af over de governancestructuur van WoonFriesland en het beleid dat wordt gevoerd op onderwerpen die sterk aan governance gelieerd zijn. Daarnaast gaan wij in op het gevoerde risicomanagement in 2016.

### 10.2 Governancestructuur WoonFriesland

#### Algemeen

WoonFriesland kent een governancestructuur met een bestuur en een raad van commissarissen. Het bestuur bestaat uit één directeur-bestuurder (statutair directeur) met daarnaast een directeur Bedrijfsvoering (CEO/CFO model). De directeur-bestuurder vormt samen met de directeur Bedrijfsvoering en de manager Klant & Woning het Directie-Managementteam (DMT). De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de RvC. De directeur Bedrijfsvoering rapporteert aan de directeur-bestuurder en heeft eigenstandig een escalatiemogelijkheid naar de RvC.

De governancestructuur van WoonFriesland is vastgelegd in de statuten, Het Reglement Financieel beleid en beheer, het Treasurystatuut en de Reglementen voor de bestuurder, RvC, Audit commissie, Remuneratiecommissie en Control. De RvC legt verantwoording af over de door haar verrichte taken in hoofdstuk 2 van dit jaarverslag.

De huidige governance voldoet aan de Governancecode. In 2016 is tevens de afdeling Control en Compliance gevormd, bestaande uit een Control Officer (tevens belast met specifieke taken van Security Officer) en een Compliance Officer. Deze 'afdeling' is conform de Woningwet rechtstreeks onder de directeur-bestuurder gepositioneerd. De Control Officer heeft ook een rechtstreeks escalatiepad naar de RvC. De inhoudelijke invulling van Control & Compliance is onder andere opgenomen in het Reglement financieel beleid en beheer en het Control Reglement.

#### Woningwet

In 2016 hebben we behalve het hiervoor vermelde ook een aantal governance zaken aangepast aan de nieuwe Woningwet, zoals het wijzigen van de statuten van WoonFriesland en het Treasury Reglement.

#### Verbindingenbeleid

WoonFriesland heeft nog in beperkte mate belangen in een aantal stichtingen en besloten vennootschappen, ook wel 'verbindingen' genoemd. Algemeen uitgangspunt in het verbindingenbeleid van WoonFriesland is dat activiteiten in de Stichting WoonFriesland worden ondergebracht, tenzij er een dringende bestuurlijke of juridische reden is om de activiteit in een aparte rechtspersoon onder te brengen. In de afgelopen jaren zijn meerdere verbindingen van WoonFriesland beëindigd. In overleg met de betreffende partners is besloten de bestaande joint venture, Consortium Noord B.V., te beëindigen. Dit betekent dat de laatste joint venture uiterlijk in 2017 zal zijn geliquideerd. Momenteel is er wel een nieuwe entiteit in oprichting. Aan deze entiteit verkoopt WoonFriesland het zorgvastgoed en zal WoonFriesland nog beperkt (20% van de aandelen en 50% van de zeggenschap) deelnemen. Daarnaast is er een stichting in oprichting waarbinnen de gezamenlijke woonruimtebemiddeling van enkele Friese corporaties plaats gaat vinden. Het toezicht van de RvC strekt zich uit tot de verbindingen. Een overzicht van de huidige deelnemingen en verbindingen in 2016 is te vinden in bijlage E.



## Governance en risicomanagement

### Integriteitsbeleid

Binnen WoonFriesland houden wij ons aan de geldende wet- en regelgeving en de intern geldende voorschriften. Daarbij hoort een cultuur waarin medewerkers elkaar open, eerlijk en met wederzijds respect aanspreken en bovenal integriteit het uitgangspunt is van ons handelen. WoonFriesland heeft deze uitgangspunten vertaald in een gedragswijzer voor haar medewerkers en een integriteitsbeleid dat in 2017 geactualiseerd wordt.

Het integriteitsbeleid kent instrumenten als:

- een regeling melding (vermeende) misstanden (begin 2017 geactualiseerd):  
klokkenluidersregeling WoonFriesland
- een geschenkenregeling en een geschenkenregister
- een protocol ongewenst gedrag
- een richtlijn familie- en/of partnerrelaties op het werk
- een richtlijn voor het gebruik van elektronische bedrijfsmiddelen

In 2016 heeft WoonFriesland het Buro Vertrouwenspersonen aangesteld als vertrouwenspersoon integriteit (VPI) waar iedere medewerker van WoonFriesland toegang tot heeft.

Beide vertrouwenspersonen hebben over hun werkzaamheden en bevindingen verslag uitgebracht. In 2016 zijn geen klachten binnengekomen en was er geen aanleiding tot extra maatregelen van het bestuur en/of aanpassingen van het bestaande beleid.

### (Sector-)codes en reglementen

WoonFriesland leeft de Governance Code na en verplicht zich richting huurders en belanghouders open op te stellen.

Tevens is er het vierjaarlijks visitatierapport waarin het standpunt van bestuur en RvC zijn opgenomen. In 2017 vindt opnieuw visitatie plaats.

## 10.3 Risicomanagement

### Algemeen

Risicomanagement is het proces waarbij risico's, welke mogelijk de realisatie van de bedrijfsdoelstellingen bedreigen, worden geïdentificeerd en belegd met beheersingsmaatregelen. WoonFriesland doorloopt dit proces periodiek. Bij het inventariseren van de risico's is het van belang te focussen op de risico's die er toe doen. De RvC, bestuur en directie hebben samen de interne (en externe) risico's vastgesteld. Hierbij is de strategische functie van control en risicomanagement belegd bij bestuur/directie en zijn er in tactische en operationele zin de afdelingen Financiën en Advies (F&A) en Control & Compliance. Binnen de RvC is een Audit commissie ingesteld.

Deze commissie heeft als doel het bestuur bij te staan bij het vervullen van haar verantwoordelijkheid rond good governance en houdt toezicht op de werking van het interne risicobeheersingssysteem, financiële verslaglegging en informatievoorziening. Hiermee is invulling gegeven aan de noodzakelijk geachte zwaardere nadruk op risicobeheersing (van zowel de interne als de externe risico's) en interne controle met de verdere operationalisering van de externe en interne risico's naar tactisch en operationeel niveau. Door de afdeling Control & Compliance wordt aan de hand van procesbeschrijvingen geanalyseerd en getoetst of de beheersingsmaatregelen in de interne organisatie voldoende waarborg bieden tegen de geïdentificeerde risico's en de voorgeschreven procedures worden gevolgd. In 2016 is tevens nog externe quality assurance ingeschakeld. Op basis van deze analyses en rapportages wordt een besluit genomen welke risico's WoonFriesland bereid is te accepteren en voor welke risico's aanvullend interne controle nodig is.



## Governance en risicomanagement

Binnen de planning & control-cyclus wordt periodiek (tertiaalrapportage en maandrapportage) gerapporteerd over de realisatie van de doelstellingen. Deze rapportage bevat tevens meer gedetailleerde informatie omtrent de financiële doelstellingen.

Daarnaast wordt door het bestuur gerapporteerd over de risico's. Hierbij wordt naast de interne risico's vooral aandacht besteed aan het benoemen van de externe risico's, inclusief de mogelijke beheersingsmaatregelen.

### Belangrijkste geïdentificeerde risico's

Onderstaand volgt een opsomming van de belangrijkste risico's, zoals deze door bestuur, directie en raad van commissarissen zijn geïdentificeerd, inclusief de genomen beheersingsmaatregelen.

- **Vanwege toenemende heffingen binnen de sector kan onvoldoende in de kwaliteit van woningen worden geïnvesteerd. Dit kan leiden tot een ongewenst laag kwaliteitsniveau.**

#### *Beheersingsmaatregelen:*

- Vastgoedsturing gekoppeld aan financiële sturing
- Optimale inzet van de indicatieve bestedingsruimte door met een lage ICR te werken (1,6)
- Verlaging van de bedrijfslasten
- Verbetering van de professionaliteit van de organisatie
- Scenarioanalyse

Een van de middelen om voldoende financiering te borgen voor de kwaliteitsverbetering is afstoting van bezit dat niet meer tot de kerntaak behoort: de portefeuille zorgvastgoed, bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk vastgoed. Daarnaast sturen wij op een ICR van 1,6 zodat zoveel mogelijk middelen worden ingezet voor kwaliteitsverbetering. De bedrijfslasten hebben wij in 5 jaar tijd met 40% teruggebracht en willen wij op een laag niveau houden, zonder dat de kwaliteit van de organisatie nadelig wordt beïnvloed. Wij investeren met opleiding en scholing ook in een adaptieve organisatie, die optimaal kan inspelen op de snelle veranderingen. Niet in de laatste plaats onderbouwen wij de koppeling tussen vastgoedsturing en financiële sturing met scenarioanalyses om effecten snel te kunnen bepalen.

Als de verkoop van niet-kernactiviteiten gerealiseerd wordt, de bedrijfslasten op laag niveau worden gehouden en ook de professionalisering van de organisatie naar een adaptieve organisatie doorzet, dan is het effect van toenemende heffingen en daardoor minder ruimte voor kwaliteitsverbetering zoveel mogelijk gemitigeerd en in overeenstemming met de risicobereidheid van WoonFriesland (gemiddeld).

- **WoonFriesland heeft relatief veel bezit dat gebouwd is in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw. De kwaliteit van de bouw en destijds toegepaste materialen kunnen risico's inhouden m.b.t. de bouwkundige staat en constructie, alsmede veiligheidsissues.**

#### *Beheersingsmaatregelen:*

- Opgave kwaliteitsverbeteringen
- Project 'Ken je bezit'
- Vastgoedsturing en financiële sturing

Voor beantwoording van de vraag of en in welke mate de meerjaren onderhoudsplanningen voldoende waarborg bieden dat de woningen op het gewenste kwaliteitsniveau blijven c.q. worden gebracht, is in 2015 een projectgroep kwaliteitsverbetering ingesteld en zijn projectvoorstellen gedaan. In 2016 is gebleken dat met name bij oudere objecten problemen met de constructieve veiligheid kunnen voorkomen. Derhalve is het project 'Ken je bezit' gestart, dat inhoudt dat binnen een jaar alle bezit in risicoklassen wordt ingedeeld en nader wordt onderzocht,



## Governance en risicomanagement

zowel op constructieve veiligheid als op interne en externe conditie. Eventuele acute problemen worden zo snel mogelijk opgelost en de uitkomsten van de kwalitatieve inventarisatie leiden tot een prioritering in de kwaliteitsverbeteringsprojecten. De MJOP wordt a tempo aangepast.

Begin 2017 zijn wij gestart met een pilot 3D woningcartotheek volgens de BIM methode.

WoonFriesland is van mening dat op grond van de getroffen maatregelen de risicobeheersing in overeenstemming is met de risicobereidheid die als laag kan worden gekwalificeerd.

- **De beheerkosten zijn te hoog en de kostenstructuur onvoldoende flexibel.**

*Beheersingsmaatregel:*

WoonFriesland heeft strategisch vastgesteld zich op de lange termijn te focussen op haar kerntaken, te weten betaalbare sociale huurwoningen. Daarnaast is een tweede reorganisatie doorgevoerd en afgerond in 2014. Als gevolg hiervan is de organisatie teruggebracht naar een flexibele omvang en structuur, zodat sneller op externe ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Hierbij zijn de beïnvloedbare structurele bedrijfslasten vanaf 2014 teruggebracht naar onder de € 1.000,- per VHE (volgens de methode Aedes-benchmark € 757). De risicobereidheid en het risico zijn laag op dit punt.

- **De financiële weerbaarheid van WoonFriesland is onvoldoende, met mogelijke gevolgen voor de financiële continuïteit.**

*Beheersingsmaatregel:*

Uit een analyse van het verdienmodel is onder meer gebleken dat, vooral als gevolg van de verhuurderheffing, WoonFriesland financieel gezien kwetsbaarder is. Hierdoor is WoonFriesland minder in staat om, bij ongewijzigd beleid, forse financiële tegenvallers op te vangen. Om de financiële weerbaarheid te verbeteren, is besloten, naast de reductie van de beheerkosten, de omvang van de leningenportefeuille terug te brengen. Dit beleid is intussen in uitvoering en doorvertaald in de financiële meerjarenbegrotingen. Eind 2016 liggen we reeds op schema; daarmee is het risico in balans met de risicobereidheid (laag).

- **De bedrijfsprocessen, informatievastlegging en -verstrekking zijn onvoldoende aangepast aan de vereiste bedrijfsvoering om doelstellingen en prestatieafspraken te realiseren.**

*Beheersingsmaatregelen:*

- Stroomlijnen organisatie en processen
- Verbeteren (o.a. tijdigheid) informatievoorziening, o.a. Katoomba
- Toetsen door Control & Compliance
- Cultuurproject houding en gedrag (samenwerken, interne en externe klantgerichtheid)

In de organisatie doorontwikkeling, om te komen tot een adaptieve organisatie, hebben in 2016 met name bij de afdeling Vastgoed nog enige organisatorische aanpassingen plaatsgevonden. Eind 2016, begin 2017, zijn verdere maatregelen getroffen om vastgoedsturing gekoppeld aan financiële sturing te kunnen realiseren. Het betreft onder meer de integratie van de afdeling Vastgoedmanagement in Vastgoedsturing (rechtstreeks onder directeur Bedrijfsvoering) en herijking alsmede herpositionering van kerntaken en bevoegdheden van deze afdeling. WoonFriesland heeft besloten alle activiteiten op het gebied van Planmatig Onderhoud, Kwaliteitsverbeteringen en Investerings projectmatig te organiseren te registreren. De integraliteit van besluitvorming en voortgangsbeoordeling wordt gerealiseerd door het wekelijkse projectenoverleg, onder leiding van de directeur Bedrijfsvoering, waarin projectleiding, F&A en Assetmanagement participeren en tevens voorbereidende besluiten worden genomen over de uitvoering en gunning.



## Governance en risicomanagement

De tijdige sturing en rapportage van projecten wordt verbeterd met behulp van Katoomba, waarbij het realiseren van de prestatieafspraken leidend is in de rapportages.

Ingaande 2017 vindt toetsing en rapportage plaats door de afdeling Control & Compliance. Daarnaast wordt aan het cultuurproject (houding en gedrag) nadere invulling gegeven door middel van het organiseren van zeepkisten, kenniscafé's, masterclasses, opleidingsprogramma's en strategische personeelsplanning en coaching on the job.

Door al deze maatregelen wordt het risico laag en in overeenstemming met onze risicobereidheid.

- **Door de veranderde economische omstandigheden en wet- en regelgeving dreigen langdurige leegstand of exploitatieverliezen met betrekking tot het vastgoed dat niet meer tot de kerntaken behoort.**

### *Beheersingsmaatregel:*

Ten aanzien van het commercieel bedrijfsvastgoed is sinds enige jaren, passend binnen de koers van WoonFriesland, besloten dit te verkopen. Daarnaast is het zorgvastgoed in 2016 verkocht dat in 2017 tot afronding komt, en wordt momenteel de verkoop van het maatschappelijk vastgoed voorbereid. Door deze maatregelen wordt het risico laag en in overeenstemming met onze risicobereidheid.

- **Privacy en security: risico's van privacyschending, datalek, hacking van systemen, diefstal van informatie.**

### *Beheersingsmaatregelen:*

- Informatiebeveiligingsbeleid
- Control & compliance
- Security officer
- Awareness programma voor medewerkers

WoonFriesland realiseert zich bij haar risicobeoordeling last but not least de importantie van de risico's die de digitalisering en invoering wet en regelgeving op dit punt met zich meebrengen. Zoals in het brancherapport van BDO over dit onderwerp terecht is opgenomen, verdient de risicobeheersing bij corporaties bijzondere prioriteit. Ook voor Bestuur, directie en RvC van WoonFriesland. Daarom zetten wij extra in op de beheersing van deze risico's en hebben wij onze organisatie versterkt om op korte termijn te borgen dat onze beheersing in lijn komt met de lage risicobereidheid die wij op dit punt hebben.

- **De financiële doelstellingen worden niet behaald.**

### *Beheersingsmaatregelen:*

Bij het bepalen van de economische risico's, gerelateerd aan de financiële doelstelling van financiële continuïteit, hanteert WoonFriesland dezelfde financiële kengetallen als het WSW en de Autoriteit wonen, waarbij de normen wel WoonFriesland-specifiek zijn. Het te voeren beleid dient bijvoorbeeld te passen binnen de financiële kaders, met name een ICR van 1,6 terwijl het WSW en de Aw een minimumnorm hanteren van 1,4. De verschillende ratio's worden nader toegelicht in hoofdstuk 12 Financiën. Daarnaast heeft WoonFriesland specifiek aandacht voor de 24 business risks van het WSW die, naast de financiële risico's, zijn gericht op de bedrijfsrisico's. Het WSW heeft in 2016 de beheersing daarvan door WoonFriesland als positief beoordeeld.

Onze risicobereidheid ten aanzien van de financiële continuïteit is beperkt waarbij we wel maximaal inzetten om onze volkshuisvestelijke taak zo goed mogelijk te vervullen.



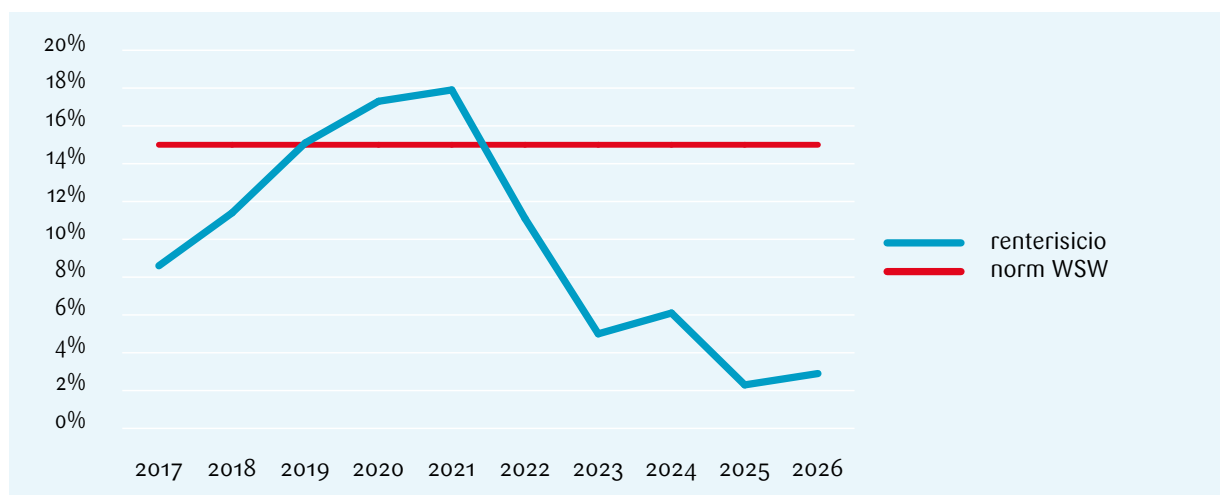
## Governance en risicomanagement

### Renterisico

Het renterisico van de bestaande leningenportefeuille bestaat uit te herfinancieren aflossingen en renteconversies. Daarnaast worden de basisrenteleningen, in verband met het op termijn herzien van het opslagpercentage, conform de zienswijze van het WSW volledig meegenomen in het kwantificeren van het renterisico. WoonFriesland stuurt consequent op het in voldoende mate beheersen van het renterisico onder andere door middel van SWAP's (zonder 'margin calls'). Een en ander is vastgelegd in het in 2016 herziene treasury statuut. Hierbij is de risicohouding dat het renterisico maximaal 15% van de totale leningenomvang mag zijn. Deze norm hanteerde het WSW tot voor kort ook. In het verleden zijn swaps aangetrokken om het renterisico te verminderen. Deze swaps kennen geen tussentijdse marktwaardeverrekeningen of breakclausules. Voor een nadere toelichting omtrent deze derivaten wordt verwezen naar hoofdstuk 12 Financiën.

In 2019-2021 is er een cumulatie van opslagherzieningen op roll-over leningen en basisrenteleningen. Dit veroorzaakt een incidentele toename, met name veroorzaakt door de verkooptransactie van de zorgvastgoedportefeuille in 2017. Zoals blijkt uit onderstaande grafiek wordt de norm in deze periode, gecontroleerd, beperkt overschreden door deze bijzondere transactie in 2017.

Figuur 10.1 Renterisico: financiële contracten





## Organisatie

### 11.1 Organisatieontwikkelingen

WoonFriesland heeft zich in 2016 verder ontwikkeld naar een adaptieve organisatie die snel kan inspelen op wijzigende omstandigheden in haar omgeving, waarbij we ons blijven richten op onze kerntaak: het verhuren van goede en betaalbare huurwoningen. Onze huurder staat hierbij centraal in ons handelen.

Een adaptieve organisatie vraagt om flexibele medewerkers die bereid zijn zich in te zetten waar zij nodig zijn. Deze flexibiliteit komt tot uiting in de interne mobiliteit. Maar liefst 17 medewerkers stroomden in 2016 door naar een andere functie binnen WoonFriesland.

Klantgerichtheid en excelleren in de uitvoering zijn belangrijke speerpunten voor onze organisatie. Door veel in kijken te zijn, in gesprek met onze huurders maar ook met hun belangenvertegenwoordigers en onze belanghouders halen wij informatie op over onze huurders, hun woning en woonomgeving. Deze hebben wij nodig uit oogpunt van klanttevredenheid en effectiviteit. In 2016 was hier veel aandacht voor en zijn veel 'projecten' met deze input in scrumteams uitgedacht en tot uitvoering gebracht. Hierbij is luisteren, informeren van elkaar en onderzoeken de basis voor het gezamenlijk snel vertalen naar gerichte slagvaardige acties. Of het nu gaat om beleidsvraagstukken of kwaliteitsverbeteringen, er is afdelingsoverstijgend en klantgericht gewerkt. De ervaringen met het werken in scrumteams werpen daarmee hun vruchten af.

Er is in 2016 veel aandacht geweest voor het delen van kennis en informatie tussen directie en medewerkers en medewerkers onderling. Dit komt ten goede aan de samenwerking en verbinding en dat vertaalt zich in onze 'Way of Working'.

Aansluitend hierop zijn er een aantal masterclasses georganiseerd over uiteenlopende onderwerpen met medewerkers en belanghouders met als doel ons werk gezamenlijk nog beter te kunnen doen.

Ook is er een aantal sprekers uitgenodigd die op inspirerende wijze onze medewerkers meenamen in onder meer het klantgericht werken en veiligheidsbewustzijn. Voor onze huurders is het belangrijk om veilig te kunnen wonen en voor onze medewerkers willen wij een veilige werkomgeving bieden. Iedere medewerker kan hieraan een bijdrage leveren en heeft hierin een verantwoordelijkheid.

### 11.2 Kengetallen personeel WoonFriesland per 31 december 2016

Bij WoonFriesland werkten eind december 2016 in totaal 222 (203 fte) medewerkers.

Dit betekent een toename van 9 medewerkers (6,27 fte) ten opzichte van vorig jaar. Eén medewerker is gedetacheerd bij Axentrix. Zowel de gemiddelde leeftijd (48 jaar) als diensttijd (18 jaar) zijn gelijk gebleven aan vorig jaar. Ten opzichte van 2015 heeft in 2016 meer instroom plaatsgevonden. In totaal zijn 18 medewerkers in dienst getreden van WoonFriesland en hebben 9 medewerkers onze organisatie verlaten. Van deze medewerkers gingen er 2 met (vroeg) pensioen. WoonFriesland presteert beter dan de landelijke norm van 67/33 man/vrouw in de RvC. Aangezien er sprake is van een eenhoofdig bestuur, kan niet worden voldaan aan deze verhouding voor bestuur.





## Organisatie

Tabel 11.1 Personele opbouw 31-12-2016

Personele opbouw 31-12-2016	
Aantal medewerkers	222 (203 FTE)
Aantal mannen	144
Aantal vrouwen	78
Gemiddelde leeftijd (jaren)	48
Gemiddelde diensttijd (jaren)	18
Instroom in 2016 (medewerkers)	18
Uitstroom in 2016 (medewerkers)	9
Doorstroom 2016 (naar functie of anders)	17

### 11.3 Ondernemingsraad

De directeur-bestuurder heeft in 2016 zes maal overleg gevoerd met de ondernemingsraad (OR).

De OR heeft op de volgende zaken advies dan wel instemming uitgebracht:

- Aanpassing secundaire arbeidsvoorwaarden
- Track & Trace
- Wijziging vacaturebeleid
- Enkele structuurwijzigingen

Andere aandachtsgebieden waar het bestuur met de OR over heeft gesproken zijn onder andere:

- Inrichtingsplan mutatieproces
- Veiligheid en agressie
- Medewerkerstevredenheid en betrokkenheid
- HR-cyclus
- Sociaal jaarverslag 2015
- Compensatie reistijd
- Actualisatie functieprofielen
- Strategische personeelsplanning
- Ziekteverzuimcijfers
- Collectieve vrije dagen 2017

De OR heeft tweemaal met de RvC (zonder aanwezigheid van de bestuurder) gesproken en periodiek de medewerkers over hun activiteiten geïnformeerd.



## Organisatie

### 11.4 Track en Trace

In 2016 is het gebruik van het systeem Track en Trace geïmplementeerd.

### 11.5 Alleenwerkersbeveiliging

Aangezien WoonFriesland veilig werken erg belangrijk vindt, zijn we een proef gestart met het werken met een alleenwerkersbeveiliging. We hebben in de uitvoering van de proef een aantal zaken geconstateerd die we in het voortzetten van de proef in 2017 verder willen gaan testen.

### 11.6 Secundaire arbeidsvoorwaarden

In 2016 hebben we de regeling secundaire arbeidsvoorwaarden aangepast. We hebben de regeling minder onderhoudsgevoelig gemaakt door zaken die wettelijk geregeld zijn niet meer te vermelden, maar de verwijzing te maken naar de actuele wetgeving. De wijziging in secundaire arbeidsvoorwaarden die we zijn overeengekomen met de ondernemingsraad is het afschaffen van de vergoeding voor ondernemingsraadleden en BHV-ers. Daarnaast hebben we als bijlage toegevoegd welke werkwijze wij hanteren ten aanzien van het opleidingsbeleid en de uitvoering daarvan. Ook maakt de mobiliteitsregeling, de overgangsregeling lease en de overgangsregeling toeslagen (die al eerder was vastgesteld) onderdeel uit van de bijlagen.

### 11.7 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage van WoonFriesland is ten opzichte van 2015 gestegen van 4,02% naar 4,69% (exclusief zwangerschap). De meldingsfrequentie van 2016 is 1,09 (was 1 in 2015). Eind 2016 hebben we afspraken gemaakt met de arbodienst om de samenwerking te intensiveren om zo leidinggevenden en medewerkers meer te ondersteunen in de ziekteverzuimbegeleiding. In 2017 gaan we hier verder vorm aan geven door een zogenaamd Sociaal Medisch Team (SMT) in te voeren, waarin leidinggevenden en bedrijfsarts het verzuim en eventuele acties bespreken. In vergelijking met de sector, is er sprake van een gemiddeld vergelijkbaar ziekteverzuim.

Preventie heeft in 2016 veel aandacht gehad. Zo zijn er diverse preventieve maatregelen genomen om gezond en hygiënisch te kunnen werken. Het Lifestyle programma, waarbij sport en ontspanning van medewerkers wordt bevorderd, draagt hier aan bij. Maar ook met de mogelijkheid van de jaarlijkse griepvaccinatie, het aanbrennen van volautomatische kranen en zeppompjes, het verstrekken van desinfecterende zeep, extra schoonmaak en andere hulpmiddelen hopen wij het ziekteverzuim te kunnen verlagen.

Daarnaast is er veel aandacht voor veilig werken. De veiligheidslijn (ten behoeve van huurders en medewerkers) maar ook voorlichting over en maatregelen om veilig te kunnen werken, gerichtere registratie en toezicht op wie WoonFriesland bezoekt, dragen bij aan 'geruster' werken.



## Organisatie

### 11.8 Opleidingen

WoonFriesland wil een innovatieve, moderne corporatie zijn, waar voortdurend veranderen en leren van elkaar vanzelfsprekend zijn. Dat vraagt ook een meer eigentijdse invulling van training en scholing. In 2016 hebben we een start gemaakt met de 'Way of Working' bij WoonFriesland.

Hierbij gaan we 'werkenderwijs leren' en 'lerenderwijs werken'. Opleidingen doen we hoofdzakelijk incompany en daarmee gericht op ons eigen werk, waarin we vanuit diverse disciplines en afdelingen samen leren en trainen en geleerde zaken ook direct gezamenlijk in de praktijk kunnen toepassen en borgen in onze werkprocessen. De thema's die we hebben benoemd zijn:

- Veranderingen in onze sector, zoals nieuwe Woningwet, huurrecht, vakmanschap gericht op excelleren in de uitvoering, assetmanagement, vastgoedsturing;
- Klantgerichtheid;
- Veiligheid en risicomanagement;
- (Persoonlijk) Leiderschap;
- Actieve taalbeheersing.

Ook hebben we veel aandacht besteed aan individuele coaching van medewerkers. We hanteren een laagdrempelig beleid voor het inschakelen van een externe coach om medewerkers tijdelijk te begeleiden in hun persoonlijke ontwikkeling.

### 11.9 Actualisatie functiehuis en HR-cyclus

In 2016 hebben we ons functiehuis geactualiseerd. We hebben hiermee een aantal functienamen aangepast aan de praktijk. Hiermee hebben we een opgeschoond functiehuis waarmee we voorlopig verder kunnen.

In 2016 zijn we gaan werken met een aangepast formulier voor de HR-gesprekken. Hiermee hebben we de medewerker een actievere rol gegeven in het oppakken van de eigen regie ten aanzien van functioneren, ontwikkeling en loopbaan.

### 11.10 Arbo beleid

In ons Arbobeleid heeft het veiligheidsbewustzijn een prominentere plek gekregen. Deze ontwikkeling heeft ertoe geleid dat wij uitvoering geven aan ons arbobeleid door dit dichterbij al onze medewerkers te brengen. Veilig werken en goede arbeidsomstandigheden is een verantwoordelijkheid van ons allemaal. WoonFriesland schept de voorwaarden, alle medewerkers geven hier daadwerkelijk vorm aan. In 2017 gaan we daarom onze werkwijze herzien. We gaan binnen de wettelijke kaders meer werken aan het bereiken van bewustzijn en resultaat.

### 11.11 Leerwerkbedrijf Toolz

Sinds een aantal jaren werken wij samen met het Friesland College en een aantal andere partijen in Toolz. Deze samenwerking, waarin jongeren een praktijkopleiding krijgen om het technische vak te leren, is succesvol. Dat blijkt wel uit het feit dat twee van de vier onderhoudsmonteurs die wij in 2016 aannamen, de vooropleiding Toolz hebben gevolgd. Inmiddels werken deze beide onderhoudsmedewerkers al zelfstandig. In 2017 willen wij onze benodigde aanwas via Toolz zoveel mogelijk versterken.



## Financiën

### 12.1 Volkshuisvestelijke doelstellingen

WoonFriesland zet haar financiële middelen in voor het betaalbaar en in goede staat houden van de huurwoningen en de leefbaarheid van wijken, buurten en dorpen waar haar huurders wonen. Door de sterk gedaalde bedrijfslasten is er sprake van een gezonde financiële exploitatie waarbij fors wordt ingezet op de verbetering van de kwaliteit van de bestaande huurwoningen en tegelijkertijd verlaging van het leningenniveau. Daarnaast ligt de focus, evenals voorgaande jaren, op betaalbare huren en het op een laag, maar kwalitatief goed niveau houden van de bedrijfslasten.

### 12.2 Financieel resultaat 2016

In onderstaande tabel wordt het financiële resultaat van 2016 vergeleken met de begroting uit 2016 en de jaarrekening van 2015.

Tabel 12.1 Opbouw jaarresultaat op basis van marktwaarde, bedragen x € 1.000

Omschrijving	Jaarrekening 2016	Begroting 2016	Jaarrekening 2015
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	49.827	44.231	55.887
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.897	1.246	4.807
Resultaat overige activiteiten	105	0	106
Overige organisatiekosten	-515	-602	-491
Leefbaarheid	-2.096	-1.855	-2.275
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>50.218</b>	<b>43.020</b>	<b>58.034</b>
Rente	-25.530	-26.307	-27.247
Belastingen	-7.541	0	-4.193
<b>Resultaat gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>	<b>17.147</b>	<b>16.713</b>	<b>26.594</b>
Niet-gerealiseerde waardeverandering	34.903	12.386	-11.678
<b>Resultaat volgens W&amp;V-rekening</b>	<b>52.050</b>	<b>29.099</b>	<b>14.916</b>



## Financiën

### Resultaat 2016 ten opzichte van de begroting

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ten opzichte van de begroting 2016, het resultaat gewone bedrijfsuitoefening over 2016 hoger is dan verwacht. Het verschil van circa € 0,4 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door:

Tabel 12.2 Resultaat 2016 t.o.v. de begroting

<b>Meer resultaat (x € 1 miljoen) wegens:</b>	
hoger resultaat verkopen	1,6
lagere personele kosten	0,4
lagere onderhoudslasten	4,4
lagere belastingen en sectorheffingen	0,2
lager verlies servicecontracten	0,1
lagere rentelasten	0,8
overig	0,6
	<b>8,1</b>
<b>Minder resultaat (x € 1 miljoen) wegens:</b>	
lagere huuropbrengst	0,1
lagere overige opbrengsten	0,1
Hogere vpb-last	7,5
	<b>7,7</b>
<b>Per saldo hoger resultaat</b>	<b>0,4</b>

De onderhoudslasten zijn 4,4 miljoen achtergebleven bij de begroting door een tragere opstart van de kwaliteitsverbeteringsprojecten en de daardoor ontstane overloop naar 2017.

### Resultaat 2016 ten opzichte van de jaarrekening 2015

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het resultaat gewone bedrijfsuitoefening over 2016 ten opzichte van de jaarrekening 2015 is afgenomen met circa € 9,4 miljoen.



## Financiën

Dit kan als volgt worden verklaard:

Tabel 12.3 Resultaat 2016 t.o.v. 2015

<b>Meer resultaat (x € 1 miljoen) wegens:</b>	
meer huuropbrengsten	0,9
lagere personeelslasten	0,4
lagere algemene kosten	0,9
lagere rentelasten	1,7
overig	0,4
	<b>4,3</b>
<b>Minder resultaat (x € 1 miljoen) wegens:</b>	
lager resultaat verkopen	2,0
lagere overige opbrengsten	0,3
hogere onderhoudslasten	7,5
hogere sectorheffingen	0,6
lager resultaat belastingen VpB (afname belastinglatentie)	3,3
	<b>13,7</b>
<b>Per saldo hoger resultaat</b>	<b>-9,4</b>

Eenzijds de bijzondere belastingbate van € 3,3 miljoen in 2016, anderzijds het substantieel hogere bestedingsniveau van onderhoud en kwaliteitsverbeteringsprojecten van € 7,5 miljoen in 2016, zijn de belangrijkste oorzaken van het lagere resultaat 2016 t.o.v. 2015.

### 12.3 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

Voor de financiële continuïteit is het van belang dat WoonFriesland altijd aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Om de financiële continuïteit te waarborgen, toetst WoonFriesland de financiële positie aan een aantal belangrijke criteria: de ICR (interest coverage ratio), de dekkingsratio en de solvabiliteit.

#### ICR (interest coverage ratio)

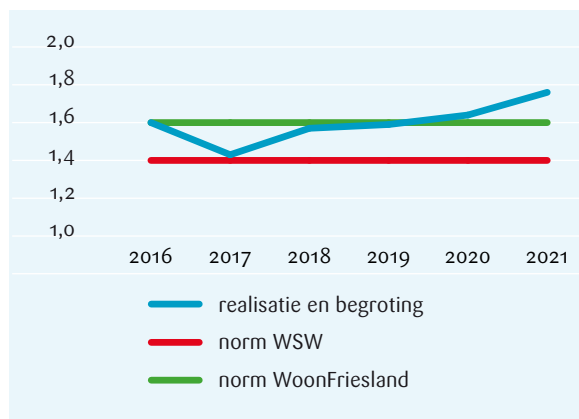
De ICR geeft aan in welke mate de rente betaald kan worden uit de (operationele) kasstromen uit de exploitatie. WoonFriesland hanteert als norm een ICR van minimaal 1,6.



## Financiën

Uit onderstaande grafiek blijkt de ontwikkeling van de ICR.

Grafiek 12.1 ICR (Interest Coverage Ratio)



De ICR over 2016 (1,60) is gerelateerd aan de gerealiseerde kasstromen. De ICR over 2017 en de jaren daarna is gerelateerd aan de kasstromen conform de meerjarenbegrotingen. Uit de grafiek blijkt dat de ICR over 2016 boven de norm van het WSW ligt en precies op de eigen norm ligt. De komende jaren ligt de ICR dicht tegen de interne norm aan. De reden hiervoor is dat fors ingezet blijft worden op de kwaliteitsverbetering van het bestaande bezit. 2017 laat een incidentele dip zien van de ICR door het grote aantal projecten dat in dat jaar wordt uitgevoerd. Streefcijfer in 2017 blijft de externe minimumnorm van 1,4.

### Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer van de leningenomvang ten opzichte van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. WoonFriesland hanteert als norm een dekkingsratio van maximaal 50%.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de dekkingsratio zich de komende jaren ontwikkelt:

Tabel 12.4 Ontwikkeling aflossingsratio

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Marktwaarde vastgoed	1.542.531	1.401.867	1.400.612	1.407.723	1.421.577	1.435.652
Leningenomvang	638.857	583.864	578.367	574.843	570.439	566.204
<b>Dekkingsratio</b>	<b>41%</b>	<b>42%</b>	<b>41%</b>	<b>41%</b>	<b>40%</b>	<b>39%</b>

De dekkingsratio voor 2016 is 41% en voldoet daarmee aan de norm. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel laat de dekkingsratio een redelijk constant beeld zien met een iets dalende trend. Dit wordt veroorzaakt doordat de ingezette daling van de leningenportefeuille zich voortzet.

### Solvabiliteit

De solvabiliteit per 31 december 2016 bedraagt 58%. Dit is niet primair bepalend voor de investeringscapaciteit.

Medebepalende factoren daarvoor zijn de toekomstige verplichtingen (kwaliteitsachterstand e.d.), kasstromen, rente-dekkingsgraad en aflossingscapaciteit. Op grond van de Woningwet beoordeelt de Autoriteit Wonen jaarlijks op basis van een groot aantal factoren de financiële continuïteit van WoonFriesland, waaronder het volkshuisvestelijk vermogen.

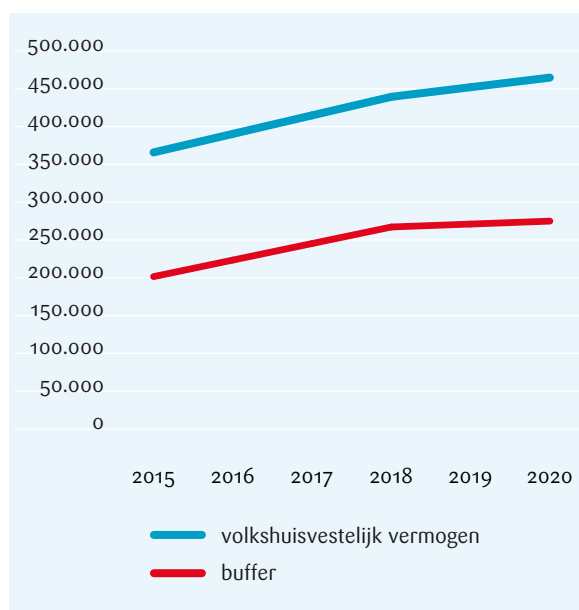


## Financiën

### Volkshuisvestelijk vermogen

Uit onderstaande grafiek blijkt dat de omvang van het, door de Aw vastgestelde, volkshuisvestelijk vermogen, waarbij het materieel vast actief is gewaardeerd op basis van de bedrijfswaarde, ruimschoots boven de vastgestelde buffer ligt.

Grafiek 12.2 Volkshuisvestelijk vermogen versus de (minimale) financiële buffer



## 12.4 Treasury

### Treasurystatuut en jaarplan

De treasury-activiteiten zorgen ervoor dat de lange- en korte termijn financiering van WoonFriesland geregeld is binnen aanvaardbare risicogrenzen en tegen zo laag mogelijke kosten. WoonFriesland heeft de werkwijze op het gebied van financieringen, beleggingen, rentemanagement en liquiditeitenbeheer vastgelegd in het Treasurystatuut en het Reglement Financieel beleid en beheer. Het Treasurystatuut is in 2016 aangepast en opnieuw vastgesteld. Het Reglement Financieel beleid en beheer is in 2016 voor het eerst opgesteld en vastgesteld. Het Treasurystatuut en het Reglement Financieel beleid en beheer zijn goedgekeurd door de Aw.

De uitvoering van het treasurybeleid wordt vastgelegd in het Treasuryjaarplan, waarbij de geldende regels vanuit de Woningwet worden toegepast.

### Beleggingen

Het huidige beleid van WoonFriesland is erop gericht dat er geen beleggingsactiviteiten worden ontplooid, voor zover dit middelen betreft welke voor een periode langer dan twee jaar aan de beschikbare liquiditeit worden onttrokken. Behoudens enkele in het (verre) verleden verstrekte leningen (voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening), heeft WoonFriesland ultimo 2016 dan ook geen beleggingen met een looptijd langer dan twee jaar. Daarnaast is het wel mogelijk om gelden, anders dan in de vorm van een rekening-courant, uit te zetten in de vorm van deposito's met een looptijd korter dan twee jaar, terug te plaatsen op roll-over leningen en gelden uit te zetten op een spaarrekening bij een financiële instelling.





## Financiën

Ultimo 2016 heeft WoonFriesland in dit kader de volgende beschikbare liquide middelen uitgezet:

*Tabel 12.5 Overzicht uitgezette beschikbare liquide middelen*

Uitgezette liquide middelen			
Omschrijving	Rente	Looptijd	bedrag
Rabo spaarrekening	variabele rente	dag. opvraagbaar	2.500.000
Rabo bedrijfsbonusrekening	variabele rente	dag. opvraagbaar	7.000.000

Beschikbare liquide middelen a.g.v. terugplaatsingen op roll-over leningen met variabele hoofdsom			
Omschrijving	Rente	Einddatum	bedrag
NWB variabele roll-over	Eur 1m + 0,25	2-12-2022	12.000.000

### Financiering

Voor WoonFriesland is financierbaarheid een belangrijk criterium waarop voortdurend wordt gestuurd. Zo zorgen wij ervoor op de korte termijn voldoende liquide middelen beschikbaar te hebben en zijn we ook in staat om voor de lange termijn voldoende middelen te hebben om de continuïteit van de bedrijfsvoering te waarborgen.

WoonFriesland financiert haar activiteiten op twee manieren. Enerzijds door eigen middelen in te zetten. Deze middelen komen beschikbaar uit de verhuur en verkoop van het onroerend goed. Anderzijds trekken we externe leningen aan, welke vooral worden ingezet voor het herfinancieren van leningen. In dit laatste geval is het van belang dat WoonFriesland voldoet aan de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW beoordeelt de corporatie op basis van financial- en businessrisks. Uit berekeningen blijkt dat WoonFriesland aan alle financiële ratio's ten behoeve van de risicobeoordeling van het WSW voldoet. In 2016 heeft het WSW een positief oordeel uitgesproken over de wijze waarop WoonFriesland de businessrisks beheerst.

### Borgingsplafond

Onderdeel van het risicobeoordelingsmodel van het WSW is het borgingsplafond per deelnemer. Het borgingsplafond is het maximale bedrag dat de corporatie in het betreffende jaar aan geborgde leningen mag hebben. De omvang van het borgingsplafond stelt het WSW vast op basis van de financieringsbehoefte. Het WSW heeft op grond van de door haar uitgevoerde integrale beoordeling in april 2016 een borgbaarheidsverklaring afgegeven. Dit betekent dat WoonFriesland haar financieringsbehoefte, voor zover nodig, volledig kan invullen met geborgde leningen.

### Leningenportefeuille

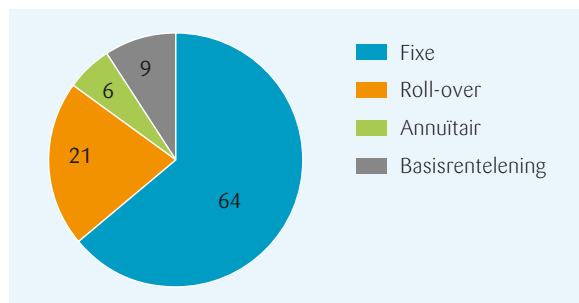
De totale leningenomvang per ultimo 2016 bedraagt € 639 miljoen en bestaat voor € 598 miljoen uit leningen welke door het WSW zijn geborgd. De gemiddelde rente bedraagt 3,78%. De duration (de gemiddelde gewogen rente typische looptijd) van de leningenportefeuille (inclusief swaps) is ultimo 2016, 12,2 jaar.



## Financiën

De verdeling van de leningenportefeuille naar type lening ziet er als volgt uit:

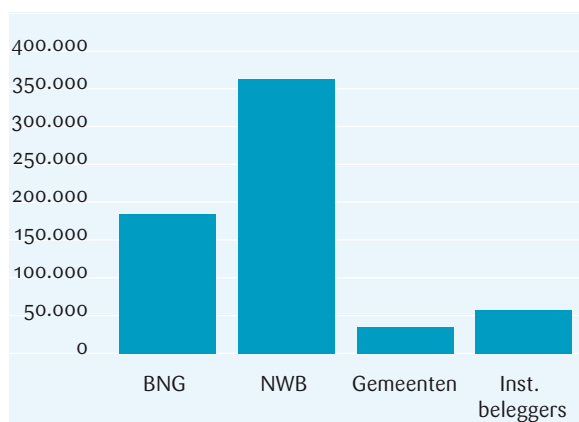
Grafiek 12.3 Type lening (in %)



Wat betreft de partijen welke actief zijn op de kapitaalmarkt en bereid zijn leningen te verstrekken aan woningcorporaties, zien we de laatste jaren dat er meer belangstelling ontstaat vanuit de institutionele beleggers om geld te investeren in de sector.

De samenstelling van de leningenportefeuille, gerubriceerd naar geldgevers ziet er ultimo 2016 als volgt uit:

Grafiek 12.4 Leningenportefeuille





## Financiën

### Derivaten

WoonFriesland heeft, ultimo 2016, de volgende derivaatovereenkomsten:

Tabel 12.6 Derivaatovereenkomsten

Swap			
Bank	Startdatum	Einddatum	Hoofdsom
Rabo	13-7-2009	13-7-2026	20.000.000
Rabo	2-5-2006	2-5-2018	20.000.000
Rabo	1-2-2007	1-8-2019	20.000.000
BNG	1-12-2008	1-12-2027	20.000.000
ABN AMRO	1-10-2008	1-10-2017	10.000.000

Onderliggende Roll-over lening			
Bank	Einddatum	Hoofdsom	
NWB	13-7-2026	7.000.000	
NWB	13-7-2026	7.000.000	
NWB	13-7-2026	6.000.000	
NWB	2-5-2018	10.000.000	
NWB	2-5-2018	10.000.000	
NWB	1-8-2019	10.000.000	
NWB	1-8-2019	10.000.000	
NWB	1-12-2027	20.000.000	
NWB	1-10-2017	6.500.000	
NWB	1-10-2017	3.500.000	

Met betrekking tot de swaps en de onderliggende roll-over leningen is sprake van een effectieve hedge, aangezien de kritische kenmerken van de swaps en de onderliggende roll-over leningen gelijk zijn aan elkaar. De marktwaarde van de derivaten bedroeg ultimo 2016 € 21,5 miljoen negatief. WoonFriesland heeft geen derivatenovereenkomsten met zogeheten marktwaardeverrekeningen, zijnde een verplichting om bij een zeker renteniveau liquide middelen te storten bij de bank.

### Toezichtbelemmerende bepalingen

De contracten met de BNG en ABN AMRO bevatten zogenaamde toezichtbelemmerende bepalingen. WoonFriesland heeft beide banken verzocht om deze bepalingen te schrappen, dan wel buiten werking te stellen. In 2014 is WoonFriesland met de BNG een alternatieve tekst overeengekomen, welke in de plaats is gekomen van de bewuste toezichtbelemmerende bepaling. De ABN AMRO heeft echter te kennen gegeven de betreffende derivaatovereenkomst vooralsnog niet te willen aanpassen. Dit betekent dat, ultimo 2016, enkel nog met betrekking tot de derivaatovereenkomst met de ABN AMRO sprake is van een toezichtbelemmerende bepaling. Deze overeenkomst loopt echter in 2017 af.



## Financiën

### 12.5 Ontwikkeling van de bedrijfslasten

Om zoveel mogelijk middelen in te zetten voor goed en betaalbaar wonen, heeft WoonFriesland de doelstelling geformuleerd om scherp te letten op de bedrijfslasten. Door middel van onderzoek naar rendabele technieken, slimme manieren van woningverbetering en goede interne en externe samenwerking hebben we onze kosten, de bedrijfslasten, in vijf jaar tijd met ruim 40% kunnen verlagen.

Om onze doelstellingen en cijfers goed te kunnen vergelijken, hiervan te leren en ons continu te kunnen verbeteren, doen wij mee aan landelijke benchmarks, zoals die van Aedes. Hiermee willen wij onze uitkomsten benchmarken met vergelijkbare collega-corporaties. Het cijfer in de Aedes-benchmark van 2016 is € 757. We verwachten overigens dat we in 2017 qua bedrijfslasten weer licht gaan stijgen, mede door de toegenomen wet- en regelgeving en regeldruk die voortvloeien uit de Woningwet.

# Jaarrekening 2016



WoonFriesland



## Geconsolideerde jaarrekening

### Balans per 31 december 2016 geconsolideerd

(na voorstel resultaatbestemming boekjaar)

Bedragen x € 1.000

<b>ACTIVA</b>	<b>31 dec. 2016</b>	<b>31 dec. 2015</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>1. Materiële vaste activa</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.507.316	1.475.274
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	35.215	31.134
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	17.830	19.428
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.689	2.554
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.944	7.622
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>1.569.994</b>	<b>1.536.012</b>
<b>2. Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering	47.744	55.286
Leningen u/g	138	183
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>47.882</b>	<b>55.469</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>1.617.876</b>	<b>1.591.481</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>3. Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.989	3.006
Overige voorraden	508	557
<b>Totaal voorraden</b>	<b>2.497</b>	<b>3.563</b>
<b>4. Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	970	978
Vorderingen op groepsmaatschappijen	95	115
Belastingen en premies sociale verzekering	6	0
Overige vorderingen	228	411
Overlopende activa	1.303	609
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>2.602</b>	<b>2.113</b>
<b>5. Liquide middelen</b>	<b>11.805</b>	<b>12.829</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>16.904</b>	<b>18.505</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.634.780</b>	<b>1.609.986</b>



bedragen x € 1.000

PASSIVA	31 dec. 2016	31 dec. 2015
<b>6. Groepsvermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	450.720	430.373
Overige reserves	502.967	471.264
<b>Totaal Groepsvermogen</b>	<b>953.687</b>	<b>901.637</b>
<b>7. Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	81	0
Voorziening reorganisatiekosten	1.034	1.500
Overige voorzieningen	417	423
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>1.532</b>	<b>1.923</b>
<b>8. Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	25.529	34.310
Schulden/leningen kredietinstellingen	572.122	581.566
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	18.493	20.144
Overige schulden	166	159
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>616.310</b>	<b>636.179</b>
	<b>1.571.529</b>	<b>1.539.739</b>
<b>9. Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	8.866	8.556
Schulden aan kredietinstellingen	34.804	38.383
Schulden aan leveranciers	532	2.625
Schulden aan groepsmaatschappijen	94	123
Belastingen en premies sociale verzekering	2.588	2.449
Schulden ter zake van pensioen	182	196
Overige schulden	2.452	3.784
Overlopende passiva	13.733	14.131
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>63.251</b>	<b>70.247</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.634.780</b>	<b>1.609.986</b>



## Geconsolideerde jaarrekening

### Winst- en verliesrekening geconsolideerd

bedragen x € 1.000

	2016	2015
51. Huuropbrengsten	118.446	117.536
52. Opbrengsten servicecontracten	6.197	6.477
53. Lasten servicecontracten	-7.107	-7.145
55. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-33.601	-28.856
56. Lasten onderhoudsactiviteiten	-33.857	-31.978
57. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-251	-147
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>49.827</b>	<b>55.887</b>
62. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.863	25.090
63. Verkoopkosten	-968	-1.531
63. Toegerekende organisatiekosten	-187	-229
64. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-15.811	-18.523
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.897</b>	<b>4.807</b>
65. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-69	0
66. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.561	-10.659
67. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden	411	-959
68. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	-60
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>34.903</b>	<b>-11.678</b>
69. Opbrengsten overige activiteiten	105	106
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>105</b>	<b>106</b>
<b>71. Overige organisatiekosten</b>	<b>-515</b>	<b>-491</b>
<b>72. Leefbaarheid</b>	<b>-2.096</b>	<b>-2.275</b>
74. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	5	6
75. Andere rentebaten en soortgelijk opbrengsten	250	357
76. Rentelasten en soortgelijk kosten	-25.785	-27.610
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-25.530</b>	<b>-27.247</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>59.591</b>	<b>19.109</b>
77. Belastingen	-7.541	-4.193
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>52.050</b>	<b>14.916</b>





## Geconsolideerde jaarrekening

### Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2016

bedragen x € 1.000

	2016	2015
Geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de rechtspersoon	<b>52.050</b>	14.916
<b>Totaalresultaat van de rechtspersoon</b>	<b>52.050</b>	<b>14.916</b>



## Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2016

bedragen x € 1.000

	2016	2015
<i>Operationele activiteiten</i>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	118.007	116.184
Vergoedingen	6.174	6.477
Overige bedrijfsontvangsten	197	905
Renteontvangsten	39	367
Saldo ingaande kasstromen	124.417	123.933
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	-21	-20
Personeelsuitgaven	-13.406	-14.041
Onderhoudsuitgaven	-36.126	-29.410
Overige bedrijfsuitgaven	-23.030	-19.434
Renteuitgaven	-26.491	-28.699
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-91	-52
Verhuurdersheffing	-8.787	-8.137
Leefbaarheid externe uitgaven niet	-704	-742
Saldo uitgaande kasstromen	-108.656	-100.535
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>15.761</b>	<b>23.398</b>
<i>(Des)investeringsactiviteiten</i>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	18.082	23.772
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	751	1.489
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	213	926
Verkoopontvangsten grond	1.100	2.094
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	848
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	20.146	29.129
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-6.453	-7.061
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-4.317	-4.919
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-810	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	-132
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-1.465	-1.162
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-367	-939
Aankoop grond	-237	0
Investeringen in overige financiële activa	-4	0
Investeringen overig	-1.072	-1.830
Externe kosten bij verkoop	-700	-1.264
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-15.425	-17.307
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>4.721</b>	<b>11.822</b>



Vervolg geconsolideerd kasstroomoverzicht 2016

bedragen x € 1.000

<b>FVA</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ontvangsten verbindingen	0	526
Uitgaven overig	0	-254
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	<b>272</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>4.721</b>	<b>12.094</b>
<i>Financieringsactiviteiten</i>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	60.500	15.000
Toename schulden aan kredietinstellingen	2.465	0
	<b>62.965</b>	<b>15.000</b>
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-75.809	-38.121
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	-8.662	-10.295
	<b>-84.471</b>	<b>-48.416</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-21.506</b>	<b>-33.416</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-1.024</b>	<b>2.076</b>
Liquide middelen per 1 januari	12.829	10.753
Mutatie liquide middelen	-1.024	2.076
Liquide middelen per 31 december	<b>11.805</b>	<b>12.829</b>



# Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening

### Algemeen

De Stichting WoonFriesland is statutair gevestigd op de Oedsmawei 26, 9001 ZJ te Grou in de gemeente Leeuwarden. Het statutaire werkgebied is de gehele provincie Fryslân.

WoonFriesland is een maatschappelijke organisatie, een onderneming zonder winstoogmerk. Ons doel is goed en betaalbaar wonen te realiseren voor iedereen, maar vooral voor mensen die in de maatschappij of op de woningmarkt een kwetsbare positie hebben.

De activiteiten van WoonFriesland bestaan uit:

- Doen van investeringen in nieuwbouw, renovatie, onderhoud en beheer van sociale huurwoningen, woonzorgvastgoed en maatschappelijk vastgoed.
- Toewijzen en verhuren van sociale huurwoningen aan de doelgroep zoals genoemd in de Woningwet en de DAEB-richtlijn.
- Verrichten van activiteiten op het terrein van leefbaarheid.

### Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 19 april 2017.

### Stelselwijziging

#### *Wijzigingen Richtlijn 645*

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

WoonFriesland waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen marktwaarde op basis van het actuele waarde model van Richtlijn 213 'Vastgoedbeleggingen'. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd.

De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat WoonFriesland haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- a Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum in plaats van per balansdatum;
- b Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van marktwaarde volgens Richtlijn 213. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
- c De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen marktwaarde volgens Richtlijn 213 is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Tevens heeft WoonFriesland uit vorenstaande wijzigingen voortvloeiende latente belastingvorderingen en/of -verplichtingen aangepast. De latenties worden middels een stelselwijziging allen gewaardeerd tegen de contante waarde.



## Geconsolideerde jaarrekening

### Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen met betrekking tot het vastgoed, de latente belastingvorderingen en/of -verplichtingen en de vorming van de herwaarderingsreserve is als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 45.818 dzd. positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 16.453 dzd. negatief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 29.365 dzd. positief. Dit effect alsmede het resultaatteffect 2015, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

<b>Cumulatief effect 1 januari 2016</b>			bedragen x € 1.000
Omschrijving	Stand 1 januari 2016 voor stelselwijziging	Stand 1 januari 2016 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2016
Latente belastingvordering (Financiële vaste activa)	27.579	55.286	27.707
			<b>27.707</b>
Eigen vermogen: Overige reserves	872.272	471.264	-401.008
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	430.073	430.373
Latente belastingverplichting	1.658	0	-1.658
			<b>27.707</b>

<b>Resultaateffect 2015</b>	Baten/lasten 2015 volgens WVR 2015	Baten/lasten 2015 voor vergelijkingsdoeleinden aangepast	Aanpass. resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden
Belastingen	-12.260	4.193	-16.453
			<b>-16.453</b>

<b>Cumulatief effect 1 januari 2015</b>			bedragen x € 1.000
	Stand 1 januari 2015 voor stelselwijziging	Stand 1 januari 2015 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2015
Cumulatief effect 1 januari 2016	29.365		
Waarvan resultaateffect 2015	-16.453		
Waarvan directe vermogensmutatie 2015	45.818		
<b>Blijft: cumulatief effect tot 1 januari 2015</b>			<b>45.818</b>
Bestaande uit de balansposten per 1 januari 2015:			
Latente belastingvordering (Financiële vaste activa)	10.292	49.479	49.187
Latente belastingvordering (vordering)	3.369	0	-3.369
			<b>45.818</b>
Eigen vermogen: Overige reserves	840.868	439.797	-401.071
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	446.889	446.889
			<b>45.818</b>

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld.



## Geconsolideerde jaarrekening

### Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### Presentatiewijziging

In deze jaarrekening zijn de kortlopende schulden aan kredietinstellingen separaat verantwoord onder de kortlopende schulden, de vergelijkende cijfers zijn hiervoor ook aangepast. In de jaarrekening 2015 werden deze onder de overige schulden en overlopende passiva verantwoord. Daarnaast zijn de vergelijkende cijfers van de onderhoudslasten in verband met vergelijkingsdoeleinden aangepast.

### Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van WoonFriesland en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord, tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Joint ventures worden proportioneel geconsolideerd. Dit houdt in dat de activa en passiva en de baten en lasten naar evenredigheid van het kapitaalbelang, respectievelijk aandeel in het resultaat in de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen.

### Lijst van kapitaalbelangen

#### *Geconsolideerde groepsmaatschappijen*

- OBM B.V. te Drachten: 100%-deelneming (2015: 100%)

De genoemde percentages geven het kapitaalbelang aan.

#### *Joint ventures*

De proportioneel geconsolideerde maatschappijen betreffen:

- Consortium Noord B.V. te Grou: 50%-deelneming (2015: 50%)



## Geconsolideerde jaarrekening

### Saldere

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Financiële instrumenten.



## Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

### 1. Materiële vaste activa

#### **Vastgoed in exploitatie**

##### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) per balansdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) per balansdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

##### *Complexindeling*

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

##### *Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed*

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.





## Geconsolideerde jaarrekening

### *Waardering na eerste verwerking*

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

WoonFriesland hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

### *Herwaarderingsreserve*

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.



## Geconsolideerde jaarrekening

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

### *Afschrijvingen*

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

### *Buitengebruikstelling*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2016 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

### **Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden**

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed Verkocht onder Voorwaarden. De onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het Verkocht onder Voorwaarden-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling Verkocht onder Voorwaarden doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen Verkocht onder Voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.



### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### *Vastgoed*

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.



## Geconsolideerde jaarrekening

### 2. Financiële vaste activa

#### Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of er sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten.

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan, respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de groep of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De vennootschap bepaalt op elke verslagdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de vennootschap het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde van de deelneming en de boekwaarde en verantwoordt zij het bedrag in de winst-en-verliesrekening.

#### Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Belastingen'.

#### Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.



## Geconsolideerde jaarrekening

### 3. Voorraden

#### Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft opgeleverde (en nog niet verkochte) nieuwbouw en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouw is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere netto-opbrengstwaarde.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

#### Overige voorraden

De voorraden zijn tegen vaste verrekenprijzen gewaardeerd, zonodig wordt een voorziening voor incurantheid in aftrek gebracht.

### 4. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### 5. Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten – ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

#### Bijzondere waardevermindering van financiële activa

WoonFriesland beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.



## Geconsolideerde jaarrekening

### **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

### **7. Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen reële waarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een 'Verkoop onder Voorwaarden' regeling.

### **Voorziening reorganisatiekosten**

De voorziening reorganisatiekosten is gevormd indien op balansdatum een gedetailleerd plan is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd. De voorziening bestaat uit de directe kosten van de reorganisatie.

Voor reorganisaties waarvoor per balansdatum een plan is geformaliseerd, maar waarvoor pas na balansdatum hetzij de gerechtvaardigde verwachting is gewekt richting betrokken dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd, hetzij is gestart met de implementatie van het reorganisatieplan, is informatie opgenomen onder de gebeurtenissen na balansdatum.

### **Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. Van de blijfkans is een staffel gemaakt met een minimum van 40%. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 3%.



## Geconsolideerde jaarrekening

### Belastingen

#### Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

#### Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het effectieve belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

### 8. Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf 'Vastgoed Verkocht onder Voorwaarden' van dit hoofdstuk.

### 9. Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.



## Geconsolideerde jaarrekening

### **Reële waarde van financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

#### *Primaire financiële instrumenten*

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

#### *Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)*

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

#### *Afscheiden embedded derivaten*

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

WoonFriesland beschikt niet over embedded derivaten.

#### *Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden*

De rentevoet van lopende en in de toekomst te verwachten zeer waarschijnlijke financieringen is variabel van aard en gebaseerd op x-maands Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft de Groep het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen doch af te dekken door middel van derivaten.

Voor deze derivaten past de groep kostprijs-hedge accounting toe op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting'.





## Geconsolideerde jaarrekening

De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge relatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Kostprijs hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans.

Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

### **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva**

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.



# Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

## Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

## 12. Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

## 13. Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

## Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

## Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

## Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.



## Geconsolideerde jaarrekening

### **Overheidsheffingen**

De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

### **Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

### **Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten**

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

### **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder Verkocht onder Voorwaarden teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen Verkocht onder Voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed Verkocht onder Voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed Verkocht onder Voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.



## Geconsolideerde jaarrekening

### Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

### Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

### Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid etcetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties etcetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken etcetera.

### Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding, de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

### Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

### Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van WoonFriesland. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.



## Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.



## Toelichting op de balans geconsolideerd

bedragen x € 1.000

<b>ACTIVA</b>	<b>31 dec. 2016</b>	<b>31 dec. 2015</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>1. Materiële vaste activa</b>		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.507.316	1.475.274
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	35.215	31.134
3. Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	17.830	19.428
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.689	2.554
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.944	7.622
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>1.569.994</b>	<b>1.536.012</b>

<b>ad. 1. DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Saldo per 1 januari		
Aanschafwaarde	1.192.631	1.190.212
Herwaarderings	282.643	288.763
Boekwaarde	1.475.274	1.478.975
Invloed stelselwijziging	0	0
Herrekende boekwaarde	1.475.274	1.478.975
Mutaties in het boekjaar		
Overboeking investeringen activa in ontwikkeling	8.283	10.105
Investeringen verbeteringen	6.217	6.688
Desinvesteringen	-11.678	-14.583
Herclassificatie	-3.166	209
Aanpassing marktwaarde	32.386	-6.120
Saldo	32.042	-3.701
Saldo per 31 december		
Aanschaffingswaarde	1.192.287	1.192.631
Herwaardering	315.029	282.643
<b>Boekwaarde</b>	<b>1.507.316</b>	<b>1.475.274</b>

*Analyse ontwikkeling marktwaarde*

De ontwikkeling van de marktwaarde wordt met name veroorzaakt door de volgende punten:

- \* De ontwikkeling van de marktwaarde op portefeuilleniveau van de woningen ten opzichte van 2015 is positief: 3,1%;
- \* De leegwaarde is met 2,3% toegenomen als gevolg van de positieve ontwikkeling op de vastgoedmarkt in 2016;
- \* De ratio taxatiewaarde/leegwaarde is gestegen van 71,0% naar 71,6%;
- \* De sterke daling van de risicovrije rentevoet en de lichtere stijging van de sectorspecifieke opslag leiden per saldo tot een daling van 0,44% van de disconteringsvoet.

**Toelichting**

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow method).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpandscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode.

Bij het uitpandscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het door exploitatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk van de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

<b>Macro-economische parameters</b>	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	1,53%
Looninflatie	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging (Friesland)	2,60%	2,30%	2,10%	2,00%	2,00%
<b>Parameters woongelegenheden</b>					
	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
<i>Instandhoudingsonderhoud per vhe</i>					
EGW (eengezinswoning)	VEX norm	VEX norm	VEX norm	VEX norm	VEX norm
MGW (meergezinswoning)	VEX norm	VEX norm	VEX norm	VEX norm	VEX norm
Studenteneenheid	VEX norm	VEX norm	VEX norm	VEX norm	VEX norm
Zorgeenheid (extramuraal)	VEX norm	VEX norm	VEX norm	VEX norm	VEX norm
<i>Mutatieonderhoud per vhe</i>					
EGW	823	823	823	823	823
MGW	618	618	618	618	618
Studenteneenheid	185	185	185	185	185
Zorgeenheid (extramuraal)	618	618	618	618	618
<i>Beheerkosten per vhe</i>					
EGW	420	420	420	420	420
MGW	413	413	413	413	413
Studenteneenheid	389	389	389	389	389
Zorgeenheid (extramuraal)	381	381	381	381	381
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gem. tarieven	Gem. tarieven	Gem. tarieven	Gem. tarieven	Gem. tarieven
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
	2016	2017	2018	2019-2022	2023 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,536%	0,536%	0,569%	0,569%	0,543%



## Geconsolideerde jaarrekening

<i>Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar</i>	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Zelfstandige eenheden	1,20%	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%
Onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij door exploiteren (per complex)	Gem. 2011-2015	GEM. 2011-2015	GEM. 2011-2015	GEM. 2011-2015	GEM. 2011-2015
Mutatiekans bij uitponden (per complex)	Taxateur	Taxateur	Taxateur	Taxateur	Taxateur
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet: (per complex)	6,15% - 7,39%	6,15% - 7,39%	6,15% - 7,39%	6,15% - 7,39%	6,15% - 7,39%
<p>Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.</p>					
<b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b>					
	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gem. tarieven	Gem. tarieven	Gem. tarieven	Gem. tarieven	Gem. tarieven
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	6,71%	6,71%	6,71%	6,71%	6,71%
<b>Parameters parkeerplaatsen</b>					
	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25
Beheerkosten - garagebox	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet: exploitatie	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%
Disconteringsvoet: uitponden	7,46%	7,46%	7,46%	7,46%	7,46%
<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>					
	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - € XX per m2 bvo	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8
Mutatieonderhoud - € XX per m2 bvo	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet: (per complex)	6,71%	6,71%	6,71%	6,71%	6,71%





## Geconsolideerde jaarrekening

### *Inschakeling taxateur*

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van WoonFriesland en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### *Toepassing vrijheidsgraden*

Onderstaand volgt een opsomming van de toegepaste vrijheidsgraden waarin wordt ingegaan op de reikwijdte, aard en omvang waarbij is opgenomen of, en zo ja, op welke wijze is afgeweken van de volgende vrijheidsgraden:

- markthuur/markthuurstijging; jaarlijks wordt de markthuur bepaald door een percentage te nemen van de leegwaarde. Deze percentages worden met de taxateurs besproken en wordt getoetst of de percentages in lijn zijn met de markt.
- exityield; bij de marktwaarde waarderingen van het BOG/MOG is in beperkte mate gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad. Omdat bij deze waarderingen gekeken wordt naar de 'highest value and best use' wordt de alternatieve aanwendbaarheid van deze complexen doorgerekend door de taxateur. Hierbij zijn in bepaalde gevallen aanpassingen nodig in de Exit Yield.
- leegwaarde/leegwaardestijging; ten opzichte van de leegwaarden per 31-12-2015 is er een leegwaardestijging toegepast op basis van de NVM transacties over die periode in de verschillende NVM-regio's in Friesland. De leegwaardestijging van Zuidwest Friesland is niet passend bij Sneek. Hierom is in overleg met de taxateurs als uitgangspunt genomen dat de leegwaarde Sneek conform gelijk aan Opsterland is. De leegwaarden zijn, indien daar aanleiding voor was, tijdens waarderingsronde in overleg met de taxateur aangepast.
- bijzondere uitgangspunten/omstandigheden; van deze vrijheidsgraad is gebruik gemaakt bij de waarderingen van de BOG/MOG complexen in het geval van de:
  - wederverhuurtijd;
  - leegstand;
  - huurkortingen.
- disconteringsvoet; met de standaard opbouw van de disconteringsvoet wordt niet altijd recht gedaan aan de risico's van de specifieke complexen. Hierom is er gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad om per complex een marktconforme disconteringsvoet te bepalen. Bij elke volledige waarderingsronde (elk jaar 1/3 van de portefeuille) worden de markt- en objectrisico opslag van de complexen besproken met de taxateur. Het handboek geeft tevens de mogelijkheid om een toeslag te hanteren voor krimpgebieden. Binnen de portefeuille van WoonFriesland bevinden de gemeenten Achtkarspelen, Dongeradeel, Kollumerland c.a. en Tytsjerksteradiel zich in krimpgebieden, volgens de definitie van het ministerie voor de marktwaarderingen. In overleg met de taxateurs is besloten om voor deze krimpgebieden het eventuele extra risico niet separaat inzichtelijk te maken.
- mutatie- verkoopkans; in overleg met de taxateur is de mutatiekans van een complex aangepast indien de markt hiertoe aanleiding geeft.
- erfpacht; binnen de portefeuille van WoonFriesland is in beperkte mate sprake van erfpacht. Indien van toepassing, zijn de erfpachtcontracten in de waardering meegenomen.
- technische splitsingskosten; van deze vrijheidsgraad is geen gebruik gemaakt.
- onderhoud; voor het bepalen van een marktconforme onderhoudsnorm is per complex bepaald welk VTW/VEX type van toepassing is. Voor elk VTW/VEX type is bepaald wat de marktconforme onderhoudskosten zijn. Bij de BOG/MOG taxaties zijn in overleg met de taxateur in bepaalde gevallen afwijkende onderhoudsbedragen voor complexen opgenomen omdat de standaard marktconforme onderhoudsbedragen niet volstaan.

### Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde is, ten aanzien van woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde <sup>1</sup>	
			x € 1.000	In % van de reële waarde
Sector opslag	5,50%	+ 0,5%	€ -55.714	-3,61%
Sector opslag	5,50%	-/- 0,5%	€ 62.946	4,08%
Verhuurderheffing	0,536%	+ 0,25%	€ -42.642	-2,76%

<sup>1</sup> het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk).

**Overig bezit**

Al het vastgoed is gewaardeerd door middel van het handboek modelmatig waarden marktwaarde behalve het vastgoed dat onderdeel uitmaakt van de verkooptransactie van het intramurale zorgvastgoed. Dit vastgoed is gewaardeerd op de daadwerkelijke verkoopprijs zoals is overeengekomen in de koopovereenkomsten.

**Bedrijfswaarde-informatie**

De bedrijfswaarde, indien de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd worden op deze grondslag, bedraagt:

	31 dec. 2016	31 dec. 2015
DAEB vastgoed in exploitatie	916.215	1.005.101
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	24.087	31.407
	940.302	1.036.508

**Uitgangspunten bedrijfswaarde**

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van WoonFriesland. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van WoonFriesland is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van WoonFriesland en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

In procenten	Parameter Bedrijfswaarde	Huurverhoging	Prijsinflatie kosten onderhoud	Prijsinflatie voor overige kosten
Jaarrekening 2015	2016	0,6	3,0	2,0
	2017	2,0	3,0	2,0
	2018	2,0	3,0	2,0
	2019	2,0	3,0	2,0
	2020	2,0	3,0	2,0
	2021 en volg. jaren	2,0	2,5	2,5
Jaarrekening 2016	2017	0,2	1,6	0,6
	2018	0,6	1,9	1,1
	2019	1,1	2,2	1,5
	2020	1,5	2,5	2,0
	2021	2,0	2,5	2,0
	2022 en volg. jaren	2,0	2,5	2,5



	2016	2015
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%
Moment van discontering	medionumerando	medionumerando

#### **Exploitatielasten**

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting 2017 en daaropvolgende jaren van WoonFriesland. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten welke betrekking hebben op het sociaal vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). WoonFriesland heeft van de totale indirecte exploitatie de salarissen toegerekend op de verdeelsleutel van aantal fte's welke betrekking hebben op sociaal vastgoed. De overige indirecte exploitatie is toegerekend op basis van toerekenbare lasten aan het sociaal vastgoed.
- Leefbaarheidsuitgaven.
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het sociaal vastgoed in exploitatie, welke conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.

#### **Levensduur**

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

- Bij de geschatte resterende economische levensduur wordt rekening gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van de corporatie en de feitelijke staat van onderhoud. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen.
- Periodiek wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is.
- Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt. Het MJSB van WoonFriesland is principe leidend.
- Van de afgeronde renovaties in 2016 en in de begroting 2017 en daaropvolgende jaren meegenomen sloop waarvoor een besluit is genomen, is de levensduurinschatting aangepast.

#### **Indeling in kasstroomgenererende eenheden:**

WoonFriesland hanteert intern voor de bepaling van de bedrijfswaarde type vastgoedobject niveau, zoals opgenomen in onderstaande tabel, als de indeling van de kasstroom genererende eenheden.

#### **Restwaarde**

WoonFriesland berekent de waarde van de grond volgens de methodiek van het in 2012 vastgestelde Investerings- en toetsingskader voor nieuwbouw. Uitgangspunt van deze methodiek is dat de grondprijs is gerelateerd aan de hoogte van de huur.

<b>type vhe</b>	<b>restwaarde</b>
bijzondere woonvorm	€ 3.000 of 5.000
comm. vastgoed borgbaar	formule
comm. vastgoed niet borgbaar	formule
garage/berging	€ 0
geen type vhe	€ 0
grond/tuin	€ 0
kamer	€ 3.000
maatschappelijk vastgoed	formule
parkeerplaats	€ 0
verzorgingshuis	€ 3.000
woning	€ 5.000
woonwagen	€ 0
woonwagenstandplaats	€ 0

Indien gesproken wordt over formule, dan betreft dit een berekening van de restwaarde op basis van een berekeningssystematiek waarbij de huurprijs de bepalende factor is.

**Verkopen**

De verkopen worden ingerekend tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

**Verstrekte zekerheden**

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypothek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

De verzekerde waarde van het vastgoed in exploitatie bedroeg per ultimo 2016 ruim € 2,4 miljard (2015: € 2,3 miljard) voor de materiële vaste activa en vastgoedbelegging.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 2,0 miljard (2015: € 2,0 miljard).

**ad. 2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

	2016	2015
Saldo per 1 januari 2016		
Aanschafwaarde	50.253	53.915
Herwaarderingen	-19.119	-17.686
Boekwaarde	31.134	36.229
Invloed stelselwijziging	0	0
Herrekende boekwaarde	31.134	36.229
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	235	0
Desinvesterings	-2.535	-3.453
Herclassificatie	3.166	-209
Herwaardering	3.215	-1.433
Saldo	4.081	-5.095
Saldo per 31 december 2016		
Aanschafwaarde	51.119	50.253
Herwaarderingen	-15.904	-19.119
<b>Boekwaarde</b>	<b>35.215</b>	<b>31.134</b>



<b>Toelichting opgave Commercieel vastgoed in exploitatie 2016 ten opzichte van opgave vorig verslagjaar</b>			
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	
Totale actuele waarde verslagjaar	35.215	31.134	
Totale actuele waarde vorig verslagjaar	31.134	36.229	
Mutatie verslagjaar ten opzichte van vorig verslagjaar	<b>4.081</b>	<b>-5.095</b>	
Specificatie verloop/effect per onderdeel:			
<i>Voorraadmutaties</i>			
Investeringen	235	0	
Naar Sociaal vastgoed in exploitatie	3.166	-209	
Verkochte woningen	2.535	-3.453	
Subtotaal voorraadmutaties	<b>866</b>	<b>-3.662</b>	
<i>Waardeontwikkeling</i>			
Totaal specificatie verloop actuele waarde	<b>4.081</b>	<b>-5.095</b>	
<b>ad. 3. Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden (VoV)</b>			
<i>Verloopoverzicht 2016</i>	Onroerende zaken in exploitatie	Nieuwbouw koop	Totaal
Saldo per 1 januari 2016			
Reële waarde moment verkoop	15.615	7.633	23.248
Herwaarderingen	-2.675	-1.145	-3.820
Boekwaarde	12.940	6.488	19.428
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Herclassificatie naar voorraad	-774	-516	-1.290
Herclassificatie naar exploitatie	-413	0	-413
Opwaarderingen	231	271	502
Afwaardering	-374	-23	-397
Saldo	-1.330	-268	-1.598
<i>Saldo per 31 december 2016</i>			
Reële waarde moment verkoop	14.428	7.117	21.545
Herwaarderingen	-2.818	-897	-3.715
Boekwaarde	11.610	6.220	17.830



## Geconsolideerde jaarrekening

<i>Verloopoverzicht 2015</i>	Onroerende zaken in exploitatie	Nieuwbouw koop	Totaal
<i>Saldo per 1 januari 2015</i>			
Reële waarde moment verkoop	15.640	7.633	23.273
Herwaarderingen	-2.571	-1.130	-3.701
Boekwaarde	13.069	6.503	19.572
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Toevoegingen	1.039	0	1.039
Herclassificatie naar voorraad	-1.064	0	-1.064
Opwaarderingen	284	279	563
Afwaardering	-388	-294	-682
Saldo	-129	-15	-144
<i>Saldo per 31 december 2015</i>			
Reële waarde moment verkoop	15.615	7.633	23.248
Herwaarderingen	-2.675	-1.145	-3.820
Boekwaarde	12.940	6.488	19.428

Zie 'Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden'

### ad. 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2016	2015
Bestede kosten ultimo boekjaar	5.229	5.068
Onrendabele top	-3.540	-2.514
Totaal Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<b>1.689</b>	<b>2.554</b>

In de kostprijscalculatie van nieuwbouwwoningen zit de kostencomponent financieringskosten ('Bouwrente'). Deze post wordt berekend aan de hand van de bij het project geprognosticeerde cashflow. De standaard gehanteerde rentevoet is 4,08% (2015: 4,08%). De bouwrente bedraagt € 191 dzd (2015: € 99 dzd).

### Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2016	2015
Saldo per 1 januari	2.554	6.747
Invloed stelselwijziging	0	0
Herrendend saldo per 1 januari	2.554	6.747
Toename bestede kosten onderhanden en nieuwe projecten	12.966	11.567
Afname door oplevering naar activa in exploitatie	-11.202	-12.475
Onrendabele toppen boekjaar	-2.710	-3.266
Overig	81	-19
Saldo per 31 december	<b>1.689</b>	<b>2.554</b>

### Grondposities

In deze post zijn geen strategische grondaankopen begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.



## Geconsolideerde jaarrekening

<b>ad. 5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>		
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Saldo per 1 januari		
Aanschafwaarde	19.140	17.093
Cumulatieve afschrijvingen	-11.518	-10.857
Boekwaarde	7.622	6.236
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	1.102	2.047
Afschrijvingen	-780	-661
Saldo	322	1.386
Saldo per 31 december		
Aanschafwaarde	20.242	19.140
Cumulatieve afschrijvingen	-12.298	-11.518
<b>Boekwaarde</b>	<b>7.944</b>	<b>7.622</b>
De investeringen betreft voor € 1 mln. aan investering bestemd voor de automatisering. De actuele WOZ-waarde van het bedrijfspand Oedsmawei 26-28 betreft 1,94 mln (peildatum 1-1-2016).		
De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt: Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:		
Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	
Installaties	lineair	15 jaar
Inventaris	lineair	10 jaar
Automatisering	lineair	3-5 jaar

<b>2. Financiële vaste activa</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
2. Latente belastingvordering	47.744	55.286
3. Leningen u/g	138	183
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>47.882</b>	<b>55.469</b>



#### ad. 2. Latente belastingvordering:

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen.

##### *Alle latenties zijn opgenomen tegen netto contante waarde.*

Bij waardering op netto contante waarde over deze periode vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats ten een netto rente van 3,02% (2015: 3,17%). Dit percentage is afgeleid uit de voor WoonFriesland geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2016, onder aftrek van het vastgestelde minimale effectieve belastingtarief van 20%.

De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

##### *Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie*

De lagere commerciële waardering dan fiscaal leidt tot een actieve belastinglatentie. Het verschil is voor de latentie bepaald en netto contant gemaakt tegen de netto rente en een restant levensduur van 21,4 jaar.

##### *Vastgoedprojecten en gronden*

Bij projectontwikkeling kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de Vaststellingsovereenkomsten VSO 1 en 2. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening een actieve latentie gevormd. Afwikkeling van de latentie is binnen 1 jaar verwacht.

##### *Verkoop woningen onder voorwaarden*

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijke verschil is er sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is deze latentie is hierdoor gewaardeerd als nihil.

##### *Leningen en derivaten*

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk - vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen en de resterende looptijd van de derivaten.

##### *Fiscaal verrekenbare verliezen*

Er wordt een latentie belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering.

##### *De fiscaal verrekenbare verliezen zijn als volgt opgebouwd:*

Bedragen x € 1.000

2012	-9.500
2013	-8.227
2014	-25.672
2015	0
2016	0
	<b>-43.399</b>





<i>Verloopoverzicht impact stelselwijziging</i>						
Stand latente belastingvordering 1 januari 2015						13.661
Invloed stelselwijziging						45.818
Herrekende stand 1 januari 2015						59.479
Belastingen uit resultatenrekening 2015			12.260			
Invloed stelselwijziging			-16.453			
Herrekende belastingen 2015						-4.193
Stand latente belastingvordering 1 januari 2016						55.286
<i>Stand van latente belastingvorderingen tot waardering gebracht</i>						
De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:						
De latente belastingvorderingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:						
<i>Latente belastingen. Tijdelijke verschillen op:</i>						
Bedragen x € 1.000	Balans		Winst-en-verliesrekening			
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>		
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	37.908	42.808	-4.900	-547		
Vastgoedprojecten en gronden	181	645	-464	-1.548		
Leningen en derivaten	342	424	-82	-34		
Niet toegestane voorzieningen	332	382	-50	-89		
Fiscaal verrekenbare verliezen	8.981	11.027	-2.046	-1.975		
	<b>47.744</b>	<b>55.286</b>	<b>-7.541</b>	<b>-4.193</b>		
De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingverschillen ultimo 2016:						
Bedragen x € 1.000	<b>Jaarrekening</b>	<b>Fiscaal</b>	<b>Vershil</b>	<b>25,00%</b>		
Waarde van vastgoed in exploitatie	1.547.387	1.833.775	286.388	71.597		
Waarde van onderhanden projecten	2.082	2.827	745	186		
Waarde van leningen en derivaten	77.488	81.076	3.588	897		
Waarde niet toegestane voorzieningen	-1.451	0	1.451	363		
Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is als volgt:						
	Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	Vastgoedprojecten en gronden	Leningen en derivaten	Niet toegestane voorzieningen	Fiscaal verrekenbare verliezen	Latentie op verkopen
Boekwaarde 1 januari	0	665	1.038	481	13.786	9.951
Invloed stelselwijziging	42.808	-20	-614	-99	-2.759	-9.951
Herrekende boekwaarde	42.808	645	424	382	11.027	0
Vrijval t.g.v. resultaat	-4.900	-464	-82	-50	-2.046	0
Boekwaarde 31 december	37.908	181	342	332	8.981	0



## Geconsolideerde jaarrekening

Het korlopende deel van de latente belastingvordering is als volgt:

### *Tijdelijke verschillen op:*

Bedragen x € 1.000	Balans	
	2016	2015
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	N.V.T.	N.V.T.
Vastgoedprojecten en gronden	181	645
Leningen en derivaten	58	42
Niet toegestane voorzieningen	18	92
Fiscaal verrekenbare verliezen	1.712	2.046
	1.969	2.825

<b>ad. 3. Leningen u/g:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Leningen u/g	138	183
<b>Totaal leningen u/g</b>	<b>138</b>	<b>183</b>

### *Verloopoverzicht overige leningen u/g*

	leningen u/g derden
Saldo per 1 januari 2016	183
Verstrekke leningen	4
Aflossing	-49
Saldo 31 december 2016	138

Het gemiddelde rentepercentage van de uitgegeven leningen bedraagt per ultimo 2016: 3,37% (2015: 3,03%).

Leningnemer	Schuldrestant per 31-12-2016	Ingangsdatum	Eindatum	Aflossingswijze
Medisch Centrum Leeuwarden	67	01-07-2006	31-12-2021	Annuïtair
Stichting Limor	67	01-03-2009	01-03-2019	Lineair
Fietsplan personeel	4	Divers	Divers	Lineair
<b>Totaal</b>	<b>138</b>			

### *Medisch Centrum Leeuwarden*

WoonFriesland verhuurt aan MCL vastgoed dat bij de bouw is afgestemd op de wensen van de huurder. MCL verhuurt dit vastgoed aan bijzondere doelgroepen en dit ligt in het verlengde van het beleid van WoonFriesland. Bij de bouw van het vastgoed heeft MCL verzocht om extra investeringen (zogenaamd meerwerk) aan te brengen. MCL had hier echter geen middelen voor beschikbaar, waarna WoonFriesland dit heeft voorgefinancierd. Het MCL betaalt vervolgens maandelijks een bedrag voor rente en aflossing aan WoonFriesland.

### *Stichting Limor*

Dit is een situatie identiek aan zoals hierboven voor het MCL is beschreven. Aan Stichting Limor verhuurt WoonFriesland vastgoed dat bij de bouw is afgestemd op de behoeften van de huurder. Limor verhuurt dit vastgoed aan bijzondere doelgroepen en dit ligt in het verlengde van het beleid van WoonFriesland. Bij de bouw heeft Stichting Limor verzocht om extra investeringen aan te brengen. Aangezien Limor hier geen middelen voor beschikbaar had, heeft WoonFriesland dit voorgefinancierd. Stichting Limor betaalt vervolgens maandelijks een bedrag voor rente en aflossing aan WoonFriesland.

### *Fietsplan personeel*

Medewerkers van WoonFriesland kunnen deelnemen aan een fietsplan conform de cao en passend binnen de fiscale regelgeving. De door de medewerkers aangeschafte fiets wordt door WoonFriesland voorgefinancierd. Betaling van aflossing vindt plaats via het maandelijks salaris.



Vlottende activa	31 dec. 2016	31 dec. 2015
<b>3. Voorraden</b>		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.989	3.006
2. Overige voorraden	508	557
<b>Totaal voorraden</b>	<b>2.497</b>	<b>3.563</b>

ad. 1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	2016	2015	
ad. 1.A. Opgeleverde nog onverkocht deel nieuwbouw koopprojecten	0	90	
ad. 1.B. Koopgarant	1.210	1.099	
ad. 1.C. Voorraad grond- en ontwikkeling posities	779	1.817	
<b>Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop</b>	<b>1.989</b>	<b>3.006</b>	
	Opgeleverde nog onverkocht deel nieuwbouw koopprojecten	Voormalige "koopgarant" woningen bestemd voor reguliere verkoop	Voorraad grond- en ontwikkelings posities
Aantal			
Bezit per 1-1-2016	2	14	6
Bij: Toename	0	20	0
Af: Verkoop	2	9	3
Af: In exploitatie	0	12	0
Bezit per 31-12-2016	0	13	3

4. Vorderingen	2016	2015
1. Huurdebiteuren	970	978
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	95	115
3. Overige vorderingen	228	411
4. Belastingen en premies sociale verzekering	6	0
5. Overlopende activa	1.303	609
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>2.602</b>	<b>2.113</b>

ad. 1. Huurdebiteuren	2016	2015
<i>Specificatie van de huurachterstand</i>	<b>achterstand 2016</b>	<b>achterstand 2015</b>
t/m 3 maanden	482	518
> 3 maanden	656	563
Subtotaal	1.138	1.081
Vertrokken bewoners	1.432	1.641
Voorziening dubieuze debiteuren	-1.600	-1.744
<b>Totaal</b>	<b>970</b>	<b>978</b>

ad. 3. Overige vorderingen	2016	2015
Overige debiteuren	228	411
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>228</b>	<b>411</b>

De overige vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.



## Geconsolideerde jaarrekening

<b>ad. 4. Belastingen en premies sociale verzekering</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Te vorderen omzetbelasting	6	0
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekering</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
<b>ad. 5. Overlopende activa</b>		
Overige (m.n. vooruit betaalde bedragen/vooruit ontvangen facturen)	1.303	609
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>1.303</b>	<b>609</b>
De toename ten opzichte van 2015 wordt met name veroorzaakt door nog te ontvangen bedragen inzake ultimo 2016 verkochte panden, uitkering schades en vooruitbetaalde licentiekosten.		
De overlopende activa hebben een looptijd korter dan 1 jaar.		

<b>5. Liquide middelen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
1. Kas	0	1
2. Rekening-courant bank	11.805	12.826
3. Kruisposten	0	2
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>11.805</b>	<b>12.829</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan WoonFriesland.

## PASSIVA

31 dec. 2016

31 dec. 2015

### 6. Groepsvermogen

Voor een toelichting wordt verwezen naar de enkelvoudige jaarrekening.

<b>7. Voorzieningen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
1. Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen	81	0
2. Voorziening reorganisatiekosten	1.034	1.500
3. Overige voorzieningen	417	423
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>1.532</b>	<b>1.923</b>



<b>Verloopoverzicht voorzieningen</b>				
	Onrendabele investerings nieuwbouw en herstructurerings	Voorziening jubileum uitkering	Voorziening reorganisatie	Totaal voorzieningen
Stand 1 januari 2015	0	414	2.120	0
Invloed stelselwijziging	0	0	0	0
Herrekende stand 1 januari 2015	0	414	2.120	0
Toevoeging	3.266	72	0	0
Onttrekking	-3.266	-63	-511	0
Vrijval	0	0	-109	0
Saldo per 1 januari 2016	0	423	1.500	1.923
Toevoeging	1.040	54	0	1.094
Onttrekking	-959	-60	-466	-1.485
Vrijval	0	0	0	0
Saldo 31 december 2016	81	417	1.034	1.532
<i>ad. 1. Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurerings</i> Deze voorziening wordt gevormd als het onrendabele deel van een project hoger is dan de reeds bestede uitgaven op het project. De voorziening heeft een kortlopend karakter (< 1 jaar).				
<i>ad. 2. Voorziening reorganisatie</i> De voorziening reorganisatie heeft voor het overgrote deel een kortlopend karakter (< 1 jaar).				
<i>ad. 3. Voorziening jubileum uitkering</i> De voorziening jubileumuitkeringen heeft een bijna volledig langlopend karakter. € 0,05 miljoen heeft betrekking op de periode korter dan 1 jaar en € 0,22 miljoen heeft betrekking op de periode langer dan 5 jaar. Voor het bepalen van deze post is op basis van het huidige personeelsbestand bepaald of men in aanmerking komt voor een 12½, 25 en/ of 40 jarig jubileum, gezien geboortedatum en datum indiensttreding. In de berekening is rekening gehouden met de blijfkans met een minimum van 40%.				

<b>8. Langlopende schulden</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
1. Schulden/leningen overheid	25.529	34.310
2. Schulden/leningen kredietinstellingen	572.122	581.566
3. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	18.493	20.144
4. Overige schulden	166	159
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>616.310</b>	<b>636.179</b>

<b>Leningen van de overheid en kredietinstellingen</b>	<b>31 dec. 2016</b>		<b>31 dec. 2015</b>	
	Totaal	Waarvan langer dan 5 jaar	Totaal	Waarvan langer dan 5 jaar
ad. 1. Leningen Overheid	25.529	5.433	34.310	11.596
ad. 2. Leningen Kredietinstellingen	572.122	426.939	581.566	449.942
Totaal	597.651	432.372	615.876	461.538
Het gemiddelde rentepercentage langlopende schulden, inclusief effect derivaten, bedraagt per ultimo 2016: 3,78% (2015: 3,96%).				



<i>Verloopoverzicht:</i>	
Aflossingen 2017 (incl. eindaflossingen)	-41.205
Aflossingen 2016 (incl. eindaflossingen) verwacht	46.939
Werkelijke aflossing 2016 incl. terugplaatsing roll-overs	84.439
Verschil aflossing 2016 verwacht en werkelijk	-37.500
Overig	-20
Nieuwe afgesloten leningen	65.000
Terugplaatsing roll-overs	-4.500
<b>Saldo</b>	<b>-18.225</b>
Saldo per 31 december 2015	615.876
Mutaties in het boekjaar	-18.225
<b>Schuldrestant per 31 december 2016</b>	<b>597.651</b>

De marktwaarde van de leningen (inclusief aflossingsverplichting 2017) bedraagt ultimo 2016 € 900 miljoen (2015 € 898 miljoen). De marktwaarde is bepaald door een externe treasury specialist op basis van de rentecurve waarbij gerekend is met een kredietopslag.

Voor het totaal aan langlopende leningen en aflossingsverplichting komend jaar staat het WSW borg voor een bedrag van € 610 miljoen en de gemeenten voor een bedrag van € 41 miljoen. Dit is totaal € 651 miljoen, hiervan is € 41 miljoen als kortlopend verantwoord (Aflossingsverplichting 2017).

De leningen worden afgelost op basis van lineaire, annuïtaire dan wel een fixe systeem.

### ad. 3. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden

<i>Verloopoverzicht 2016</i>	Onroerende zaken in exploitatie	Nieuwbouw koop	Totaal
Saldo per 1 januari 2016			
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	15.402	7.666	23.068
Vermeerderingen/verminderingen	-1.917	-1.007	-2.924
Boekwaarde	13.485	6.659	20.144
Mutaties in het boekjaar:			
Herclassificatie naar voorraad	-810	-526	-1.336
Herclassificatie naar exploitatie	-437	0	-437
Opwaarderingen	182	228	410
Afwaarderingen	-268	-20	-288
Saldo	-1.333	-318	-1.651
Saldo per 31 december 2016			
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	14.155	7.140	21.295
Vermeerderingen/verminderingen	-2.003	-799	-2.802
Boekwaarde	12.152	6.341	18.493



## Geconsolideerde jaarrekening

<i>Verloopoverzicht 2015</i>	Onroerende zaken in exploitatie	Nieuwbouw koop	Totaal
Saldo per 1 januari 2015			
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	15.465	7.666	23.131
Vermeerderingen/verminderingen	-1.908	-1.706	-3.614
Boekwaarde	13.557	5.960	19.517
Mutaties in het boekjaar:			
Toevoegingen / afname	1.039	0	1.039
Herclassificatie naar voorraad	-1.102	0	-1.102
Opwaarderingen	255	1.083	1.338
Afwaarderingen	-264	-384	-648
Saldo	-72	699	627
Saldo per 31 december 2015			
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	15.402	7.666	23.068
Vermeerderingen/verminderingen	-1.917	-1.007	-2.924
Boekwaarde	13.485	6.659	20.144
<i>Verloop in aantallen in 2016</i>	Onroerende zaken in exploitatie	Nieuwbouw koop	Totaal
* overgedragen aan derden onder VoV regeling per 1-1-2016	173	50	223
* voorraad woningen VoV per 1-1-2016	0	0	0
* toegevoegd in 2016	0	0	0
* in verhuur genomen	11	0	11
* overgedragen aan derden in 2016	0	0	0
* teruggenomen van derden in 2016	16	0	16
* teruggenomen van derden eenmalig koopgarant in 2016	0	4	4
* regulier verkocht + overheveling naar voorraad koop	5	0	5
* overgedragen aan derden onder VoV regeling per 31-12-2016	157	46	203
* voorraad woningen VoV per 31-12-2016 (niet verkocht)	0	0	0
De terugkoopverplichting woningen VoV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.			
De opwaardering van de post nieuwbouw koop in 2015 betreft voor € 840 dzd. een correctie op de BTW bij terugkoop van de woningen.			
<b>ad. 4. Overige schulden</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Waarborgsommen		166	159
<b>Totaal overige schulden</b>		<b>166</b>	<b>159</b>



## Geconsolideerde jaarrekening

<b>9. Kortlopende schulden</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
1. Schulden aan overheid	8.866	8.556
2. Schulden aan kredietinstellingen	34.804	38.383
3. Schulden aan leveranciers	532	2.625
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	94	123
5. Belastingen en premies sociale verzekering	2.588	2.449
6. Schulden ter zake van pensioen	182	196
7. Overige schulden	2.452	3.784
8. Overlopende passiva	13.733	14.131
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>63.251</b>	<b>70.247</b>

<b>ad. 1. Schulden aan overheid</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Aflossingsverlichting komend boekjaar op langlopende leningen overheid	8.866	8.556
<b>Totaal schulden aan overheid</b>	<b>8.866</b>	<b>8.556</b>

<b>ad. 2. Schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	32.339	38.383
Rekening-courantkrediet (Bank)	2.465	0
<b>Totaal schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>34.804</b>	<b>38.383</b>

De krediet- en kasgeldfaciliteit bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten ad € 5 miljoen, bestaat uit:  
Krediet in rekening-courant van € 5 miljoen.

<b>ad. 5. Belastingen en premies sociale verzekering</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Loonbelasting	620	707
Omzetbelasting	1.968	1.696
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>2.588</b>	<b>2.403</b>

<b>ad. 7. Overige schulden</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nog te ontvangen facturen	2.452	3.784
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>2.452</b>	<b>3.784</b>

<b>ad. 8. Overlopende passiva</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Niet vervallen rente leningen o/g	9.333	10.079
Renteswaps	1.559	1.506
Vooruitontvangen huren	1.293	1.507
Vooruitontvangen bedragen	668	400
Te verrekenen service- en stookkosten met huurders	486	274
Vakantiegeld	394	365
<b>Totaal overige schulden en overlopende passiva</b>	<b>13.733</b>	<b>14.131</b>





### Financiële instrumenten

WoonFriesland maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past WoonFriesland met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2016 € 21,5 miljoen negatief (31-12-2015: € 22,6 miljoen negatief).

### Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van WoonFriesland staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan deze kaders.

### Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten. WoonFriesland speculeert niet met derivaten.

### Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

### Afgedekte positie

WoonFriesland dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

### Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

### Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan WoonFriesland onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

### Marktrisico

WoonFriesland beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

### Valutarisico

WoonFriesland voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

### Renterisico

WoonFriesland loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen.

Voor vastrentende langlopende leningen loopt WoonFriesland het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.



## Geconsolideerde jaarrekening

Voor schulden met variabele renteaftspraken of renteconversie momenten (in het bijzonder variabele, roll-over en basisrente leningen) loopt de WoonFriesland risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor het overgrote deel van schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf 'Hedges' van dit hoofdstuk.

### Renteprijrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat WoonFriesland loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2016 Renteklasse (vastrentende leningen)							
Restant							
looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	Totaal
1-5 jaar	107.280.000	8.357.000	20.511.000	9.231.000	11.106.000	0	156.485.000
6-10 jaar	1.549.000	13.093.000	0	0	12.966.000	0	27.608.000
11-15 jaar	0	6.676.000	1.509.000	0	2.118.000	0	10.303.000
16-20 jaar	5.585.000	17.505.000	0	0	28.508.000	0	51.598.000
> 20 jaar	71.500.000	128.363.000	0	0	0	0	199.863.000
<b>Totaal</b>	<b>185.914.000</b>	<b>173.994.000</b>	<b>22.020.000</b>	<b>9.231.000</b>	<b>54.698.000</b>	<b>0</b>	<b>445.857.000</b>

2015 Renteklasse (vastrentende leningen)							
Restant							
looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	Totaal
1-5 jaar	21.728.000	81.458.000	15.000.000	20.726.000	12.346.000	0	151.258.000
6-10 jaar	13.197.000	37.549.000	18.628.000	0	5.988.000	0	75.362.000
11-15 jaar	2.239.000	0	8.619.000	1.607.000	0	0	12.465.000
16-20 jaar	28.818.000	5.780.000	1.727.000	0	0	0	36.325.000
> 20 jaar	0	71.500.000	145.886.000	0	0	0	217.386.000
<b>Totaal</b>	<b>65.982.000</b>	<b>196.287.000</b>	<b>189.860.000</b>	<b>22.333.000</b>	<b>18.334.000</b>	<b>0</b>	<b>492.796.000</b>

### Rentekasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

2016 (variabel rentende leningen)							
Financiële vaste activa	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	Gemiddelde gewogen effectieve rente
Bank	11.805.000	0	0	0	0	0	0,00%
<b>Totaal Financiële passiva</b>	<b>11.805.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Leningen overheid	0	0	0	0	0	0	0,00%
Leningen kredietinstellingen	12.465.000	20.000.000	20.000.000	0	0	143.000.000	1,08%
<b>Bruto positie</b>	<b>24.270.000</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>143.000.000</b>	<b>1,08%</b>
Renteswap (variabel naar vast)	10.000.000	20.000.000	20.000.000	0	0	40.000.000	4,35%
<b>Netto positie</b>	<b>14.270.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>103.000.000</b>	<b>2,20%</b>



## Geconsolideerde jaarrekening

2015 (variabel rentende leningen)							
Financiële vaste activa	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	Gemiddelde gewogen effectieve rente
Bank	12.829.000	0	0	0	0	0	0,00%
<b>Totaal Financiële passiva</b>	<b>12.829.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Leningen overheid	0	0	0	0	0	0	0,00%
Leningen kredietinstellingen	0	10.000.000	20.000.000	20.000.000	0	120.000.000	1,39%
<b>Bruto positie</b>	<b>12.829.000</b>	<b>10.000.000</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>	<b>0</b>	<b>120.000.000</b>	<b>1,39%</b>
Renteswap (variabel naar vast)	0	10.000.000	20.000.000	20.000.000	0	40.000.000	4,35%
<b>Netto positie</b>	<b>12.829.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80.000.000</b>	<b>2,88%</b>

### Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Het gemiddelde rentepercentage langlopende schulden inclusief effect derivaten bedraagt per ultimo 2016: 3,78% (2015: 3,96%).

De lening portefeuille heeft de volgende kenmerken:

Soort	2016 (x € 1.000)	%	Gem. looptijd	2015 (x € 1.000)	%	Gem. looptijd
Vast	407.728	64%	19	442.727	67%	18
Variabel	30.000	5%	2	30.000	5%	3
Roll-over	103.000	16%	7	80.000	12%	9
Basis	60.000	9%	41	60.000	9%	42
Annuiteit	38.129	6%	13	50.069	8%	11
<b>Totaal</b>	<b>638.857</b>	<b>100%</b>	<b>18</b>	<b>662.796</b>	<b>100%</b>	<b>18</b>

De rente op de roll-overleningen is grotendeels afgedekt door renteswapcontracten. Dit betekent dat het renterisico voor WoonFriesland, afgezien van bij herfinanciering, zich hoofdzakelijk beperkt tot renteconversie bij basisrenteleningen en leningen met een variabele rente.

Bij de toelichting van de langlopende leningen is een specificatie opgenomen van de looptijd van leningen < 5 jaar en > 5 jaar. Daarnaast is het kortlopende deel van de langlopende leningen (< 1jaar) afzonderlijk toegelicht.

### Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating).

Voor WoonFriesland is het kredietrisico inzake debiteuren relatief beperkt daar het overgrote deel van de huren maandelijks vooruit worden ontvangen.

### Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van WoonFriesland en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WoonFriesland heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen (zoals bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een kredietfaciliteit van € 5 miljoen (2015: € 5 miljoen) en het niet volledig opnemen van roll-over leningen van € 12 miljoen (2015: € 15 miljoen).



## Geconsolideerde jaarrekening

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is beperkt, aangezien de langlopende vorderingen en schulden voor het grootste deel vastrentend zijn.

### Rente-instrumenten

WoonFriesland heeft per 31-12-2016 de beschikking over een vijftal payer swaps, welke al voor 2009 met verschillende (toekomstige) ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteafspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor WoonFriesland is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstige) renterisico verminderd.

In 2016 is een stresstest uitgevoerd op de derivatenportefeuille. De stresstest is zonder opmerkingen behaald.

In 2005 heeft WoonFriesland een tweetal payers swaps afgesloten voor een hoofdsom van € 20 miljoen per jaar in 2006 en 2007. De swaps kennen een te betalen vaste rente van respectievelijk 4,21% en 4,355%. In de betreffende jaren is een roll-over lening afgesloten met dezelfde hoofdsom, zodat per saldo de afgesproken te betalen vaste rente resteert. De reële waarde van de swaps per ultimo 2016 bedraagt circa € 4,5 miljoen negatief, waardering nihil vanwege toepassing kostprijshedge-accounting.

In 2006 heeft WoonFriesland een drietal payers swaps afgesloten voor een hoofdsom van € 50 miljoen per jaar in 2008 en 2009. De swaps hebben betrekking op een hoofdsom van respectievelijk € 10 miljoen, € 20 miljoen en € 20 miljoen en kennen een te betalen vaste rente van respectievelijk 3,9125%, 4,59% en 4,4585%. De reële waarde van de swaps per ultimo 2016 bedraagt circa € 17,0 miljoen negatief, waardering nihil vanwege toepassing kostprijshedge-accounting.

WoonFriesland past kostprijshedge-accounting toe op de ingezette payer swaps. Op basis van de vigerende regelgeving is per balansdatum sprake van een effectieve hedge. In overeenstemming met RJ-Uiting 2013-15 wordt de Richtlijn 290 Financiële instrumenten toegepast. Voor alle payer swaps geldt dat de omvang, de looptijd, het afgedekte risico en de wijze van afrekening van de payer swaps gelijk zijn aan de afgedekte positie, waarmee sprake is van een effectieve hedge. De toepassing van de aangepaste Richtlijn 290 Financiële instrumenten wordt in de jaarrekening 2016 overeenkomstig de voorschriften gehanteerd.

Een payer swap is een rente-instrument met een waardeontwikkeling, afhankelijk van de renteontwikkeling kan dit resulteren in een positieve of een negatieve marktwaarde. Kort gezegd zal bij een stijgende rente de swap een positieve waarde krijgen en bij een dalende rente een negatieve waarde.

De belangrijkste modaliteiten van de afgesproken payer swaps zijn:

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Reële waarde
Rabo	20.000.000	4,2100%	EUR 6M	02-05-06	02-05-18	-1.741.000
Rabo	20.000.000	4,3550%	EUR 6M	01-02-07	01-08-19	-2.702.000
ABN/AMRO	10.000.000	3,9125%	EUR 3M	01-10-08	01-10-17	-422.000
BNG	20.000.000	4,5900%	EUR 3M	01-12-08	01-12-27	-8.649.000
Rabo	20.000.000	4,4585%	EUR 3M	13-07-09	13-07-26	-7.952.000
<b>Totaal</b>	<b>90.000.000</b>	<b>4,349%</b>				<b>-21.466.000</b>



*Betreffende swaps zijn gekoppeld aan de volgende leningen en zijn derhalve effectief.*

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum
NWB	10.000.000	4,2100%	EUR 6M + 1 BP	02-05-06	02-05-18
NWB	10.000.000	4,2100%	EUR 6M + 1 BP	02-05-06	02-05-18
NWB	10.000.000	4,3550%	EUR 6M + 0,5 BP	01-02-07	01-08-19
NWB	10.000.000	4,3550%	EUR 6M + 0,5 BP	01-02-07	01-08-19
NWB	6.500.000	3,9125%	EUR 3M + 3,5 BP	03-11-08	01-10-17
NWB	3.500.000	3,9125%	EUR 3M + 3,5 BP	03-11-08	01-10-17
NWB	20.000.000	4,5900%	EUR 3M + 4 BP	01-12-08	01-12-27
NWB	7.000.000	4,4585%	EUR 3M + 19 BP	13-07-16	13-07-26
NWB	7.000.000	4,4585%	EUR 3M + 19 BP	13-07-16	13-07-26
NWB	6.000.000	4,4585%	EUR 3M + 19 BP	13-07-16	13-07-26
<b>Totaal</b>	<b>90.000.000</b>				



## Geconsolideerde jaarrekening

### Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

#### Waarborgverplichting

##### **Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw.**

Het obligo ad € 22,3 miljoen WSW betreft de verplichting om de liquiditeitspositie van het WSW te versterken, zodra het vermogen van dit waarborgfonds daalt onder het niveau dat met de rijksoverheid en gemeenten is afgesproken. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

#### Garanties

##### **WoonFriesland**

WoonFriesland heeft zich verplicht tot afname van gronden van de gemeente Leeuwarden in de Vrijheidswijk voor een bedrag van € 675 dzd.

#### Lease-overeenkomsten

De toekomstige leaseverplichtingen van WoonFriesland bedragen € 0,70 miljoen (2015 € 0,80 miljoen) waarvan € 0,31 miljoen een looptijd betreft van korter dan 1 jaar en € 0,01 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar betreft.

#### Aangegane verplichtingen inzake projecten in ontwikkeling en kwaliteitsverbeteringsprojecten

De aangegane verplichtingen van WoonFriesland bedragen € 9,3 miljoen (2015: € 1,2 miljoen).

#### Saneringsheffing

De Autoriteit wonen (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het Aw heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2017-2026 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2017 tot en met 2021 van 1% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren circa € 1,2 miljoen bedraagt. Deze heffing is voor deze periode vanaf 2016 opgenomen in de bepaling van de bedrijfswaarde maar is niet als verplichting in de balans opgenomen.

#### Kredietfaciliteit

WoonFriesland beschikt over een krediet- en kasgeldfaciliteit bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten, bestaande uit een krediet in rekening-courant ad € 5 miljoen.

#### Overige niet uit de balans blijvende verplichtingen

Stichting WoonFriesland vormt met OBM B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

In 2016 is de koopovereenkomst inzake de verkoop van de intramurale zorgvastgoedportefeuille van WoonFriesland met een derde partij getekend. De daadwerkelijke overdracht van het vastgoed zal in 2017 plaatsvinden.



## Toelichting op de winst- en verliesrekening geconsolideerd

bedragen x € 1.000

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2016	2015
<b>51. Huuropbrengsten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Woningen en woongebouwen DAEB	113.887	112.448
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	626	700
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	5.226	5.426
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.381	2.872
<b>subtotaal</b>	<b>122.120</b>	<b>121.446</b>
Af: projectderving wegens sloop	-36	68
Af: projectderving wegens renovatie	-268	-197
Af: projectderving wegens verkoop	-413	-532
Af: projectderving wegens nieuwbouw	-87	-113
<b>subtotaal</b>	<b>121.316</b>	<b>120.672</b>
Af: Huurderving wegens leegstand uit hoofde van mutatie	-2.338	-2.278
Af: Huurderving wegens oninbaar	-532	-858
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>118.446</b>	<b>117.536</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2016 bedroeg 0,6% (1 juli 2015: 1,0%).

<b>52. Opbrengsten servicecontracten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	6.533	6.788
Af: Huurderving wegens leegstand	-336	-311
<b>Totaal Opbrengsten servicecontracten</b>	<b>6.197</b>	<b>6.477</b>

<b>53. Lasten servicecontracten</b>		
Servicecontracten	-7.107	-7.145
<b>Totaal Lasten servicecontracten</b>	<b>-7.107</b>	<b>-7.145</b>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

<b>55. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Belastingen exploitatie	-6.257	-6.193
Verzekeringen	-336	-429
Verhuurderheffing	-8.878	-8.189
Toegerekende organisatiekosten	-17.986	-13.264
Overig	-144	-781
<b>Totaal Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>-33.601</b>	<b>-28.856</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke o.a. bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.



## Geconsolideerde jaarrekening

<b>Afschrijvingslasten onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Afschrijvingen verantwoord onder lasten verhuur en beheeractiviteiten	-630	-525
Afschrijvingen verantwoord onder overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10	-9
Afschrijvingen verantwoord onder toegerekende organisatiekosten	-8	-7
Afschrijvingen verantwoord onder overige organisatiekosten	-13	-13
Afschrijvingen verantwoord onder leefbaarheid	-67	-58
<b>Totaal afschrijvingslasten onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie</b>	<b>-727</b>	<b>-612</b>

<b>Lonen en salarissen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<i>De lasten betreffende lonen en salarissen voor de gehele groep betreffen:</i>		
Salarissen	-10.071	-10.003
Sociale lasten	-1.611	-1.558
Pensioenen	-1.432	-1.643
Overige personeelskosten	-2.483	-2.770
<b>Totaal Lonen en salarissen</b>	<b>-15.597</b>	<b>-15.974</b>

Bij WoonFriesland bedroeg het aantal fulltime equivalenten (fte's) in 2016 gemiddeld 199,1 ten opzichte van 197,5 in 2015.

<b>Het aantal fte's ultimo jaar per bedrijfsonderdeel:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Directie & Algemene Zaken	11,11	12,06
Bedrijfsvoering	50,75	49,28
Klant & Woning	139,17	133,39
Mobiliteitspool	2,00	2,00
<b>Totaal aantal fte's</b>	<b>203,03</b>	<b>196,73</b>

### Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van WoonFriesland is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 25% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de woningcorporatie.
- De woningcorporatie is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2016 109,5% (31-12-2015: 101%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).





## Geconsolideerde jaarrekening

<b>56. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Planmatig onderhoud	-30.054	-28.708
Mutatieonderhoud	-4.174	-3.572
Reparatie-/klachtenonderhoud	-4.856	-4.827
<b>Subtotaal</b>	<b>-39.084</b>	<b>-37.107</b>
Onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	15.392	12.756
Kosten materiaal en derden	-10.165	-7.627
<b>Totaal Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>-33.857</b>	<b>-31.978</b>

<b>57. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Overige directe kosten	10	100
Toegerekende organisatiekosten	-261	-247
<b>Totaal Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>-251</b>	<b>-147</b>

<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
---	-------------	-------------

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

#### 62. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurder staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder Verkocht onder Voorwaarden dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

#### Verkoop sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Verkoopopbrengsten	18.270	22.693
Af: Verkoopkosten	-896	-1.486
Af: Toegerekende organisatiekosten	-172	-207
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-13.947	-16.388
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>3.255</b>	<b>4.612</b>

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 125 woningen (2015: 142), 9 maatschappelijk (2015: 12), 3 commercieel (2015: 7) en 5 overige vastgoed (2015: 1).

#### Verkoop vastgoed voorraadkoop

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Verkoopopbrengsten	1081	1412
Af: Verkoopkosten	-6	-11
Af: Toegerekende organisatiekosten	-10	-13
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-1119	-1413
<b>Resultaat in winst-en-verliesrekening</b>	<b>-54</b>	<b>-25</b>

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 3 grondposities (2015: 4 grondposities) en 2 opgeleverde nog onverkocht nieuwbouw koopkavels (2015: 0).



## Geconsolideerde jaarrekening

### Verkoop teruggekochte woningen Verkocht onder Voorwaarden (voorraden)

	2016	2015
<i>Verkoopopbrengsten</i>	512	985
Af: Verkoopkosten	-66	-34
Af: Toegerekende organisatiekosten	-5	-9
Af: Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	-745	-722
<b>Resultaat in winst-en-verliesrekening</b>	<b>-304</b>	<b>220</b>

De verkoopopbrengst betreft 9 na terugkoop verkochte VoV-woningen (2015: 7 woningen).

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2016

2015

#### 65. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2016

2015

Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-69	0
<b>Totaal Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-69</b>	<b>0</b>

#### 66. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2016

2015

Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	3.215	-1.433
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	32.386	-6.120
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in ontwikkeling	-1.040	-3.105
<b>Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>34.561</b>	<b>-10.659</b>

#### 67. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden

2016

2015

Op(af)waardering vastgoed in ontwikkeling Verkocht onder Voorwaarden	411	-959
<b>Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden</b>	<b>411</b>	<b>-959</b>

#### 68. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

2016

2015

Afwaardering vastgoed bestemd voor verkoop	0	-60
<b>Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</b>	<b>0</b>	<b>-60</b>

### Netto resultaat overige activiteiten

2016

2015

#### 69. Opbrengsten overige activiteiten

2016

2015

Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	34	34
Overige opbrengsten (exploitatie zonnepanelen)	71	72
<b>Totaal Opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>105</b>	<b>106</b>

#### 71. Overige organisatiekosten

2016

2015

Overige kosten (*)	-515	-491
<b>Totaal Overige organisatiekosten</b>	<b>-515</b>	<b>-491</b>



## Geconsolideerde jaarrekening

<b>Overige kosten (*)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Jaarlijkse vergoeding RvC	-92	-67
Reorganisatiekosten	0	109
Overige	-423	-533
<b>Totaal overige kosten</b>	<b>-515</b>	<b>-491</b>

<b>72. Leefbaarheid</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<i>De leefbaarheidskosten laten zicht uitsplitsen als zijnde:</i>		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-35	-36
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	-59	-1
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	-591	-601
Overige leefbaarheidsbijdragen	-1.411	-1.637
<b>Totaal Leefbaarheid</b>	<b>-2.096</b>	<b>-2.275</b>

<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
---	-------------	-------------

<b>76. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rente op leningen overheid	-2.352	-2.832
Rente op leningen kredietinstellingen	-23.185	-24.421
Borgstellingsvergoeding	-126	-127
Rente overige	-122	-230
<b>Totaal Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>-25.785</b>	<b>-27.610</b>

### 77. Belastingen

#### *Schattingen*

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van de fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door WoonFriesland gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

#### *Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Mutatie latente belastingen	-7.541	-4.193
<b>Totaal belastinglast/-bate</b>	<b>-7.541</b>	<b>-4.193</b>

De jaarcijfers 2015 van mutatie latente belastingen zijn i.v.m. stelselwijziging aangepast.  
De post was in de Jaarrekening 2015 € 12.260 dzd.



## Enkelvoudige jaarrekening

### Balans per 31 december 2016 enkelvoudig

(na voorstel resultaatbestemming boekjaar)

bedragen x € 1.000

<b>ACTIVA</b>	<b>31 dec. 2016</b>	<b>31 dec. 2015</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>1. Materiële vaste activa</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.507.316	1.475.274
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	35.215	31.134
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	17.830	19.428
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.689	2.554
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.946	7.624
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>1.569.996</b>	<b>1.536.014</b>
<b>2. Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.774	1.793
Latente belastingvordering	47.744	55.286
Leningen u/g	138	183
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>49.656</b>	<b>57.262</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>1.619.652</b>	<b>1.593.276</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>3. Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.989	3.006
Overige voorraden	508	557
<b>Totaal voorraden</b>	<b>2.497</b>	<b>3.563</b>
<b>4. Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	970	978
Overige vorderingen	228	388
Overlopende activa	1.303	609
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>2.501</b>	<b>1.975</b>
<b>5. Liquide middelen</b>	<b>10.034</b>	<b>10.800</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>15.032</b>	<b>16.338</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.634.684</b>	<b>1.609.614</b>



## Enkelvoudige jaarrekening

(na voorstel resultaatbestemming boekjaar)

bedragen x € 1.000

<b>PASSIVA</b>	<b>31 dec. 2016</b>	<b>31 dec. 2015</b>
<b>6. Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	450.720	430.373
Overige reserves	502.967	471.264
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>953.687</b>	<b>901.637</b>
<b>7. Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	81	0
Voorziening reorganisatiekosten	1.034	1.500
Overige voorzieningen	417	423
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>1.532</b>	<b>1.923</b>
<b>8. Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	25.529	34.310
Schulden/leningen kredietinstellingen	572.122	581.566
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	18.493	20.144
Overige schulden	166	159
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>616.310</b>	<b>636.179</b>
	<b>1.571.529</b>	<b>1.539.739</b>
<b>9. Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	8.866	8.556
Schulden aan kredietinstellingen	34.804	38.383
Schulden aan leveranciers	531	2.610
Belastingen en premies sociale verzekering	2.588	2.403
Schulden ter zake van pensioen	182	196
Overige schulden	2.451	3.596
Overlopende passiva	13.733	14.131
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>63.155</b>	<b>69.875</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.634.684</b>	<b>1.609.614</b>



## Enkelvoudige jaarrekening

### Winst- en verliesrekening enkelvoudig

bedragen x € 1.000

	2016	2015
51. Huuropbrengsten	118.446	117.536
52. Opbrengsten servicecontracten	6.197	6.477
53. Lasten servicecontracten	-7.107	-7.145
55. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-33.582	-28.840
56. Lasten onderhoudsactiviteiten	-33.857	-31.978
57. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-251	-147
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>49.846</b>	<b>55.903</b>
62. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.863	24.865
63. Verkoopkosten	-968	-1.531
63. Toegerekende organisatiekosten	-187	-229
64. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-15.811	-18.298
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.897</b>	<b>4.807</b>
65. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-69	0
66. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.561	-10.659
67. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden	411	-959
68. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	-60
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>34.903</b>	<b>-11.678</b>
69. Opbrengsten overige activiteiten	105	106
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>105</b>	<b>106</b>
<b>71. Overige organisatiekosten</b>	<b>-515</b>	<b>-491</b>
<b>72. Leefbaarheid</b>	<b>-2.096</b>	<b>-2.275</b>
74. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	5	6
75. Andere rentebaten en soortgelijk opbrengsten	250	332
76. Rentelasten en soortgelijk kosten	-25.785	-27.585
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-25.530</b>	<b>-27.247</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>59.610</b>	<b>19.125</b>
77. Belastingen	-7.541	-4.193
78. Resultaat deelnemingen	-19	-16
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>52.050</b>	<b>14.916</b>



## Enkelvoudige jaarrekening

# Waarderingsgrondslagen Stichting WoonFriesland (enkelvoudig)

### Algemeen

De corporatie heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 19 april 2017.

Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

### Activiteiten van de corporatie

Voor de toelichting van de activiteiten van de corporatie wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

### Continuïteit van de activiteiten

Voor de toelichting van de continuïteit van de activiteiten wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

### Presentatiewijziging

In deze jaarrekening zijn de kortlopende schulden aan kredietinstellingen separaat verantwoord onder de kortlopende schulden, de vergelijkende cijfers zijn hiervoor ook aangepast. In de jaarrekening 2015 werden deze onder de overige schulden en overlopende passiva verantwoord.

### Stelselwijziging

Voor de toelichting van de stelselwijziging wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

### Lijst van kapitaalbelangen

Voor de toelichting van de lijst van kapitaalbelangen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

### Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de corporatie in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de corporatie in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover de corporatie niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.



## Enkelvoudige jaarrekening

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen netto-vermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

### **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.





## Toelichting op de balans enkelvoudig

bedragen x € 1.000

ACTIVA	31 dec. 2016	31 dec. 2015
<b>Vaste activa</b>		
<b>1. Materiële vaste activa</b>		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.507.316	1.475.274
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	35.215	31.134
3. Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	17.830	19.428
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.689	2.554
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.946	7.624
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>1.569.996</b>	<b>1.536.014</b>

ad. 5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
	2016	2015
Saldo per 1 januari		
Aanschafwaarde	18.712	16.665
Cumulatieve afschrijvingen	-11.088	-10.427
Boekwaarde	7.624	6.238
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	1.102	2.047
Afschrijvingen	-780	-661
Saldo	322	1.386
Saldo per 31 december		
Aanschaffingswaarde	19.814	18.712
Cumulatieve afschrijvingen	-11.868	-11.088
<b>Boekwaarde</b>	<b>7.946</b>	<b>7.624</b>
De investeringen betreft voor € 1 mln. investering in automatisering. De actuele WOZ-waarde van het bedrijfspand Oedsmawei 26-28 betreft 1,94 mln (peildatum 1-1-2016).		
De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt: Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:		
Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	
Installaties	lineair	15 jaar
Inventaris	lineair	10 jaar
Automatisering	lineair	3-5 jaar



## Enkelvoudige jaarrekening

<b>2. Financiële vaste activa</b>	<b>31 dec. 2016</b>	<b>31 dec. 2015</b>
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.774	1.793
2. Latente belastingvordering	47.744	55.286
3. Leningen u/g	138	183
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>49.656</b>	<b>57.262</b>

<b>ad. 1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
OBM B.V., Drachten (100%)	1.774	1.793
<b>Totaal deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>	<b>1.774</b>	<b>1.793</b>

<i>Verloopoverzicht deelneming</i>		
Aandeel in netto vermogenswaarde per 1 januari	1.793	1.809
Resultaat voorgaande jaren	-13	16
Resultaat boekjaar	-6	-32
Aandeel in netto vermogenswaarde per 31 december	1.774	1.793

<b>5. Liquide middelen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Kas	0	1
Rekening-courant bank	10.034	10.797
Kruisposten	0	2
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>10.034</b>	<b>10.800</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan WoonFriesland.

<b>PASSIVA</b>	<b>31 dec. 2016</b>	<b>31 dec. 2015</b>
----------------	---------------------	---------------------

### 6. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
1. Herwaarderingsreserve	450.720	430.373
2. Overige reserves	502.967	471.264
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>953.687</b>	<b>901.637</b>

#### ad. 1. Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	Sociaal vastgoed	Commercieel vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari 2015	0	0	0
Stelselwijziging	441.072	5.817	446.889
Nieuwe stand per 1 januari 2015	441.072	5.817	446.889
Desinvesteringen	-5.420	-528	-5.948
Mutatie herwaardering einde boekjaar	-10.276	-292	-10.568
Stand per 31 december 2015	425.376	4.997	430.373
			0
Stand per 1 januari 2016	425.376	4.997	430.373
Desinvesteringen	-5.455	-141	-5.595
Mutatie herwaardering einde boekjaar	23.744	2.198	25.942
Stand per 31 december 2016	443.666	7.054	450.720



## Enkelvoudige jaarrekening

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

### ad. 2. Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari	471.264	840.868
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	0	-401.071
Herrekenende overige reserves	471.264	439.797
Resultaat 2015 volgens jaarrekening 2015	0	31.369
Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden	0	-5.885
Aangepast resultaat 2015	0	25.484
Voorstel resultaatbestemming 2016	26.108	0
Resultaat van het jaar	26.108	25.484
Waardeverandering eerste verkoop koopgarant	0	35
Realisatie uit herwaarderingsreserve	5.595	5.948
Stand 31 december	502.967	471.264

#### *Bestemming van het resultaat 2016*

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ad € 52.050 dzd. als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € 26.108 dzd. aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 25.942 dzd. ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Het voorstel resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

### 11. Kortlopende schulden

	2016	2015
1. Schulden aan overheid	8.866	8.556
2. Schulden aan kredietinstellingen	34.804	38.383
3. Schulden aan leveranciers	531	2.610
5. Belastingen en premies sociale verzekering	2.588	2.403
6. Schulden terzake van pensioen	182	196
7. Overige schulden	2.451	3.596
8. Overlopende passiva	13.733	14.131
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>63.155</b>	<b>69.875</b>

### ad. 5. Belastingen en premies sociale verzekering

Loonbelasting	620	707
Omzetbelasting	1.968	1.696
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>2.588</b>	<b>2.403</b>

### ad. 7. Overige schulden

Nog te ontvangen facturen	2.451	3.596
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>2.451</b>	<b>3.596</b>



## Enkelvoudige jaarrekening

### Toelichting op de winst- en verliesrekening enkelvoudig

bedragen x € 1.000

<b>55. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Belastingen exploitatie	-6.257	-6.193
Verzekeringen	-336	-429
Verhuurderheffing	-8.878	-8.189
Toegerekende organisatiekosten	-17.986	-13.264
Overig	-125	-765
<b>Totaal Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>-33.582</b>	<b>-28.840</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke o.a. bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

#### 62. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder Verkocht onder Voorwaarden dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengst waarde en de boekwaarde.

#### *Verkoop sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie*

Verkoopopbrengsten	18.270	22.468
Af: Verkoopkosten	-896	-1.486
Af: Toegerekende organisatiekosten	-172	-207
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-13.947	-16.163
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>3.255</b>	<b>4.612</b>

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 125 woningen (2015: 142), 9 maatschappelijk (2015: 12), 3 commercieel (2015: 7) en 5 overige vastgoed (2015: 1).

<b>75. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Totaal Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>250</b>	<b>332</b>

<b>76. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rente op leningen overheid	-2.352	-2.832
Rente op leningen kredietinstellingen	-23.185	-24.421
Borgstellingsvergoeding	-126	-127
Rente overige	-122	-205
<b>Totaal Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>-25.785</b>	<b>-27.585</b>



## Enkelvoudige jaarrekening

### Bezoldiging van (ex)bestuurders en (ex-)commissarissen

#### Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semiepublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op WoonFriesland van toepassing zijnde regelgeving. Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd.

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor WoonFriesland is € 168.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

#### 1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

bedragen x € 1,-

Naam	S.K. Hoekstra	J.A. Kruijer
Functie	directeur bestuurder	directeur bedrijfsvoering
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Gewezen topfunctionaris	Nee	Nee
(Fictieve) Dienstbetrekking	Ja	Nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	nvt	Ja
Individueel WNT-maximum	168.000	252.000
Beloning	146.703	153.651
Belastbare onkostenvergoedingen	0	6.176
Beloning betaalbaar op termijn	20.374	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>167.077</b>	<b>159.827</b>
Motivering (indien overschrijding)	n.v.t.	n.v.t.
<i>Gegevens 2015</i>		
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Beloning	138.067	152.616
Belastbare onkostenvergoedingen	0	6.721
Beloning betaalbaar op termijn	22.877	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>160.944</b>	<b>159.337</b>



## Enkelvoudige jaarrekening

### 1b. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1,-

Naam	Ch. B. Mulder	L.J.M. Hobert	H.J.W. Mulder
Functie(s)	voorzitter	commissaris	commissaris
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Toepasselijk WNT-maximum	25.200	16.800	16.800
Bezoldiging	0	0	0
Beloning	18.780	12.800	12.800
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>18.780</b>	<b>12.800</b>	<b>12.800</b>
Motivering (indien overschrijding)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<i>Gegevens 2015</i>			
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	14.089	9.463	9.463
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Beloning betaalbaar op termijn	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>14.089</b>	<b>9.463</b>	<b>9.463</b>
Naam	J.A.F.A. Timmermans	R.H. Mossel	
Functie(s)		commissaris	commissaris
Duur dienstverband in 2016		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
			0
Toepasselijk WNT-maximum		16.800	16.800
Bezoldiging		0	0
Beloning		12.800	12.800
Belastbare onkostenvergoeding		0	0
Beloningen betaalbaar op termijn		0	0
<b>Totaal bezoldiging</b>		<b>12.800</b>	<b>12.800</b>
Motivering (indien overschrijding)		n.v.t.	n.v.t.
<i>Gegevens 2015</i>			
Duur dienstverband in 2015		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
			0
Beloning		5.983	5.983
Belastbare onkostenvergoedingen		0	0
Beloning betaalbaar op termijn		0	0
<b>Totaal bezoldiging</b>		<b>5.983</b>	<b>5.983</b>

### 2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2016 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2015 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.



### Accountantskosten

#### *Toelichting accountantskosten:*

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor de groep:

<b>2016</b>			
	Ernst & Young Accountants LLP	Overig Ernst & Young	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	107	0	107
Andere controleopdrachten	16	0	16
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
<b>Totaal accountantskosten</b>	<b>123</b>	<b>0</b>	<b>123</b>
<b>2015</b>			
	Ernst & Young Accountants LLP	Overig Ernst & Young	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	103	0	103
Andere controleopdrachten	15	0	15
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
<b>Totaal accountantskosten</b>	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>118</b>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2016 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2016 zijn verricht.







## Verklaring bestuur en verklaring raad van commissarissen

### Verklaring Bestuur

#### Statutaire regeling inzake de jaarstukken

Vaststelling van de jaarstukken behoeft de voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen.

#### Bestuursbesluiten

In 2016 zijn 85 formele bestuursbesluiten genomen. De raad van commissarissen heeft aan 14 besluiten haar goedkeuring gegeven. De overige besluiten zijn ter kennis gebracht van de raad van commissarissen.

De belangrijkste besluiten waaraan door de raad goedkeuring is gegeven, zijn opgenomen in het verslag van de raad van commissarissen (Hoofdstuk 2).

#### Functioneren intern beheersingssysteem

Bestuur en raad van commissarissen hebben in 2016 kennis genomen van de rapportages van EY (managementletter) over de interne beheersing.

Met voldoening namen wij kennis van de conclusies in de managementletter van EY van 11 januari 2017 dat:

De beheersing van de processen “Planning & Control”, “Verhuur”, “Inkopen/geldverkeer”, “Verkopen”, “Projectbeheersing”, “Treasury” en “Personeel” op orde is. Overall constateert EY dat de beheersomgeving ten opzichte van voorgaand jaar beperkt is verbeterd. Er dient met name nog aanscherping plaats te vinden in het proces onderhoud en dan specifiek ten aanzien van de aspecten MJOP, monitoring van realisatie van onderhoudsprojecten en aanbestedingen.

#### Bestemming resultaat

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ad € 52.050 dzd. als volgt te bestemmen:

- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 26.108 dzd. ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € 25.942 dzd. aan de overige reserves toe te voegen.

#### Bestemming middelen

Stichting WoonFriesland heeft in 2016 alle haar ter beschikking staande middelen ingezet ten dienste van haar volkshuisvestelijke doelen. De stichting heeft in het verslagjaar slechts woningen en overig vastgoed in bezit gehad in haar statutair werkgebied (Friesland).

Sigrid K. Hoekstra

Directeur-bestuurder  
WoonFriesland

Grou, 19 april 2017



## Verklaring bestuur en verklaring raad van commissarissen

### Verklaring raad van commissarissen

De leden van de raad van commissarissen van WoonFriesland verklaren kennis te hebben genomen van het jaarverslag, de daarin opgenomen jaarrekening over 2016 en de daarbij door de accountant afgegeven controleverklaring.

De raad van commissarissen heeft goedkeuring verleend aan het jaarverslag en de jaarrekening 2016 en decharge verleend aan het bestuur.

Namens de raad van commissarissen,

Ir. C.B. Mulder

Voorzitter raad van commissarissen

Grou, 19 april 2017

Opmerking: De handtekeningen van bestuur, raad van commissarissen en accountant zijn in het gedrukte jaarverslag niet opgenomen. WoonFriesland beschikt over een exemplaar van het jaarverslag waarin deze handtekeningen zijn opgenomen.

# Overige gegevens

1. Controleverklaring EY Accountants
2. Gebeurtenissen na balansdatum



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting WoonFriesland

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting WoonFriesland te Grou gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WoonFriesland op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening. Wij zijn onafhankelijk van Stichting WoonFriesland zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA). Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens;

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.



Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

### Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening

#### Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

#### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.



Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Groningen, 20 april 2017

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. B.W. Littel RA



## Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

# Bijlagen

- A Belanghouders WoonFriesland 2016
- B Overzicht van projecten die in 2016 opgeleverd zijn
- C Kwaliteit en energieverbeteringen 2016
- D Energielabels 2016
- E Deelnemingen en verbindingen WoonFriesland 2016





## Belanghouders WoonFriesland 2016

### Overheid

Provincie Fryslân  
De 18 gemeenten in Fryslân waar WoonFriesland woningbezit heeft

### Huurdersorganisaties

Huurdersvereniging De Bewonersraad  
HuurdersBelangenVereniging Heerenveen  
Raad van Advies Schiermonnikoog  
Raad van Advies Vlieland  
Bewonerscommissies en flatraden

### Collega corporaties

Vereniging Friese Woningcorporaties  
De Noordelijke woningcorporaties

### Brancheorganisatie

Aedes

### Maatschappelijke partners

Diverse verenigingen van dorpsbelang en wijk- en buurtverenigingen  
Diverse welzijnsinstellingen  
Friesland College; Toolz  
De Friesland Zorgverzekeraar

### Diverse Zorginstellingen

Zorggroep Alliade  
JP van den Bent Stichting  
Noorderbrug  
GGZ Friesland  
VNN Verslavingszorg Noord-Nederland  
Zienn, Opvang en Ondersteuning  
Limor  
Fier Fryslân  
De Kwadrantgroep (Palet, Thuiszorg de Friese Wouden)  
Zorgpartners Friesland  
Patyna  
Zorggroep Plantein  
Zorggroep Sint Maarten  
Zorggroep Lianté  
ZuidOostZorg  
Fokus  
Thuiszorg Het Friese Land  
Stichting Sprank  
Stumass en Jados  
Connecting Hands  
Jade Zorggroep  
Zorggroep Noorderbreedte



## Overzicht van projecten die in 2016 opgeleverd zijn

Plaats	Projectnaam	Nieuwbouw Huur	Renovatie	Sloop
Drachten	Klaverweide Fase 3	42		
Drachten	De Spreng	16		
Burgum	Markt 73-75		2	
<b>Totaal opleveringen 2016</b>		<b>58</b>	<b>2</b>	<b>0</b>



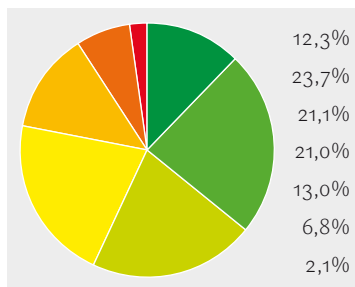
## Kwaliteit en energieverbeteringen 2016

Gemeente	Straat	Aantal verbeteringen Kwaliteit	Aantal verbeteringen Energie	Gerealiseerd label
Achtkarspelen	Roggekamp	12	21	C
Heerenveen	Amelandlaan	86	86	C/D
	Montferlandlaan	9	9	C/D
	Montferlandplantsoen	9	9	C/D
	Tureluurstraat	24	24	B
	Gruttostraat	3	3	B
	Trekker	4		
Leeuwarden	De Fennen	97		
	Johan Winklerwei	103		
Smallingerland	Het Blauwgras	13	13	B
	De Wiel	10	13	B
	De Graft	14	14	B
	De Brekken	11	14	B
	De Sipe	7	10	B
	De Rien	7	9	B
	De Brekken	7	7	B
	Veenscheiding		61	A/B
Tytsjerksteradiel	Buurtlaan	8	10	B
	Harstepaed	9	9	B
	t Leech	2	2	B
Vlieland	Diverse woningen	38	36	B
	Overige individuele adressen	134	144	
<b>Totaal</b>		<b>607</b>	<b>494</b>	

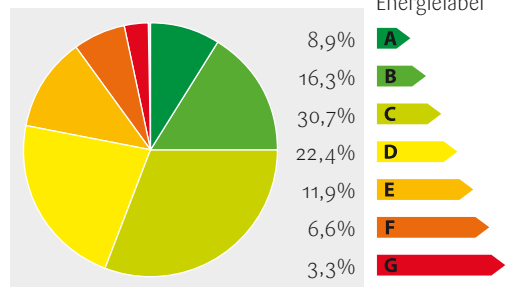


## Verdeling Energielabels WoonFriesland

**2016**  
**WoonFriesland**



**2016**  
**Landelijk**





## Deelnemingen en verbindingen WoonFriesland in 2016

### Besloten vennootschappen waarvan Stichting WoonFriesland aandeelhouder is

#### 1. OBM B.V. (100% deelneming WoonFriesland)

OBM B.V. is een houdstermaatschappij waarin deelnemingen in andere besloten vennootschappen zijn ondergebracht. Het betreft 50% van de aandelen in Consortium Noord B.V. Het resultaat en de balans van OBM B.V. zijn in de geconsolideerde jaarrekening 2016 van WoonFriesland opgenomen. Het jaarresultaat 2016 bedraagt € 6.000 (negatief) en de netto vermogenswaarde per 31 december 2015 € 1.774.000.

#### 2. Consortium Noord B.V. (50% deelneming van OBM B.V.)

Consortium Noord B.V. is een joint venture met De Fuut B.V., die de andere 50% van de aandelen houdt. De aandeelhouders hebben besloten de activiteiten van Consortium Noord B.V. te beëindigen. De vennootschap wordt in 2017 geliquideerd.

### Overige verbindingen van Stichting WoonFriesland

#### 3. Verenigingen van Eigenaren

WoonFriesland heeft in appartementen -en flatgebouwen in Friesland een deel van de appartementsrechten in haar bezit en is uit dien hoofde lid van een groot aantal Verenigingen van Eigenaren. Het technisch en administratief beheer van de verenigingen is grotendeels ondergebracht bij Axentrix Vastgoedbeheer.



Gewoon  
Dóen

