



Gewoon  
dóen!

Jaarverslag 2019

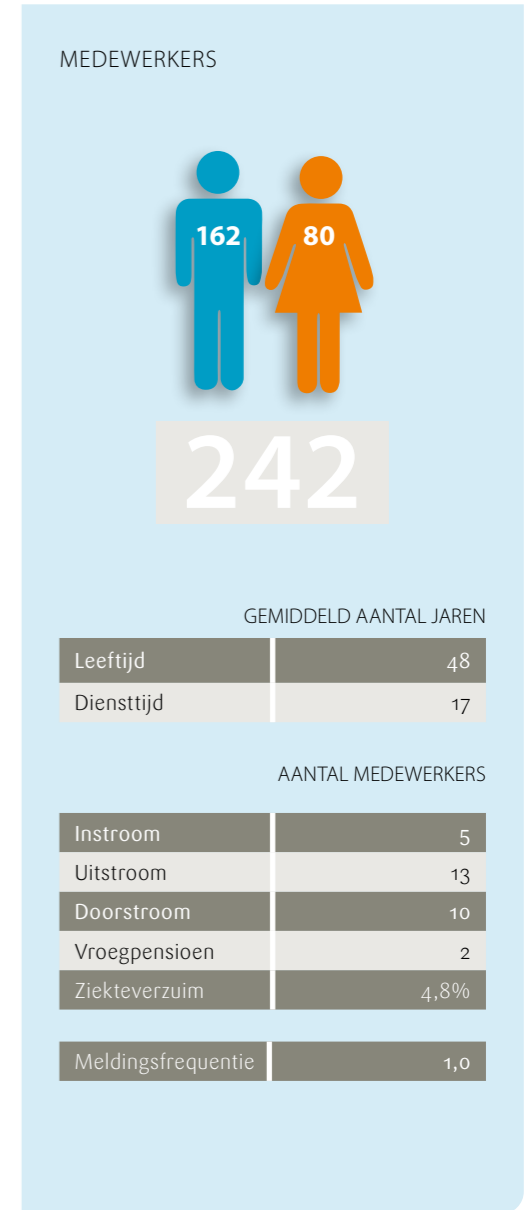
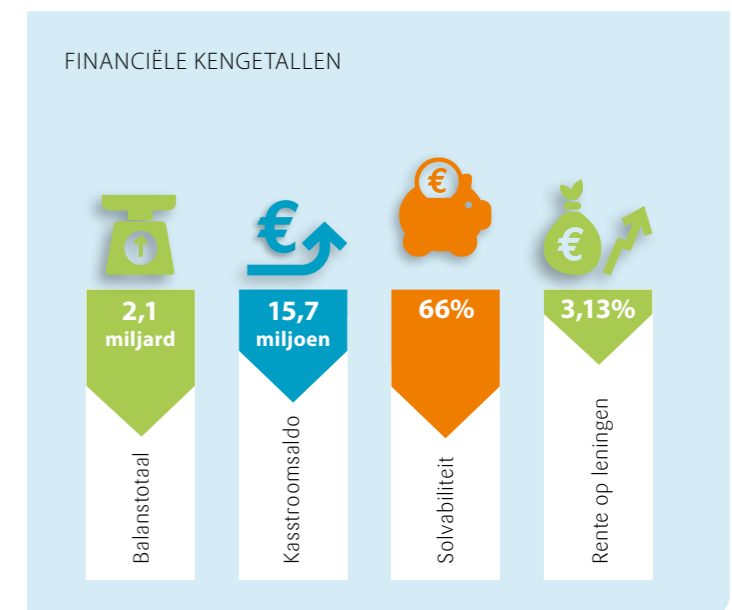
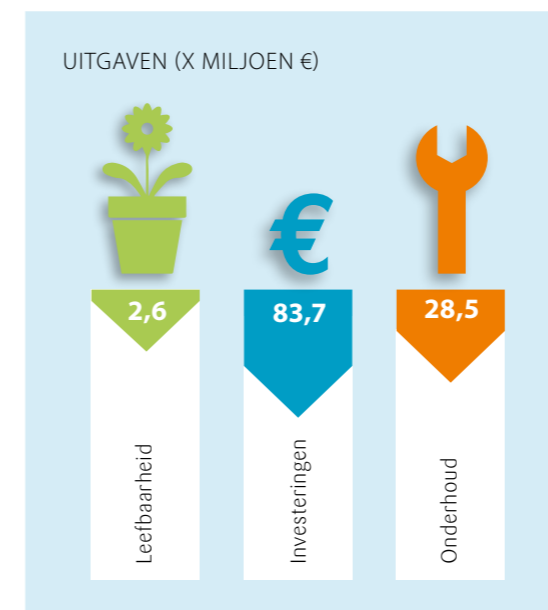
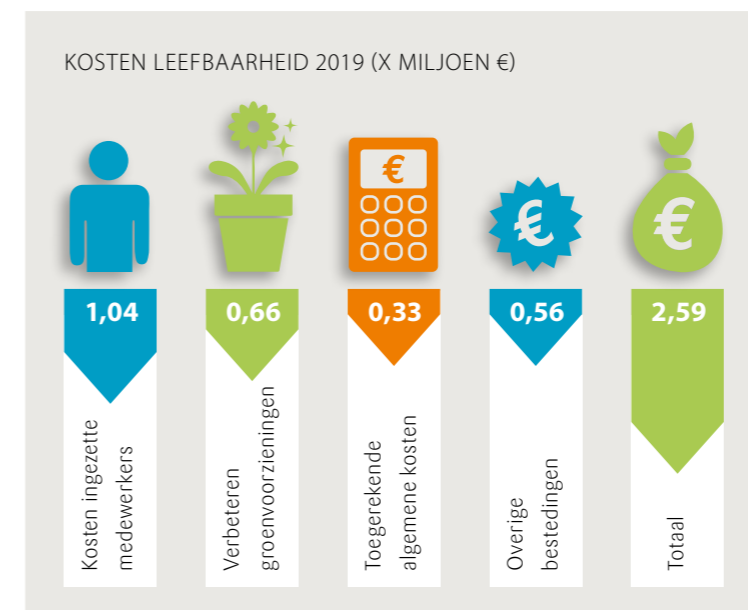
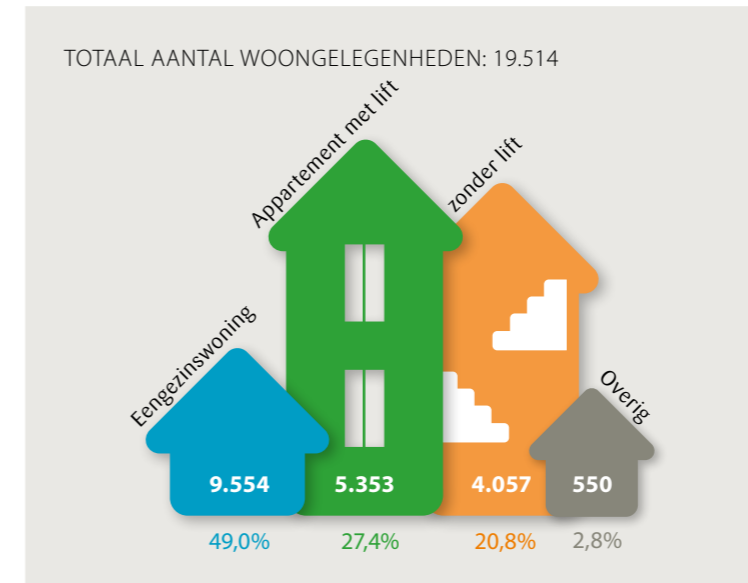
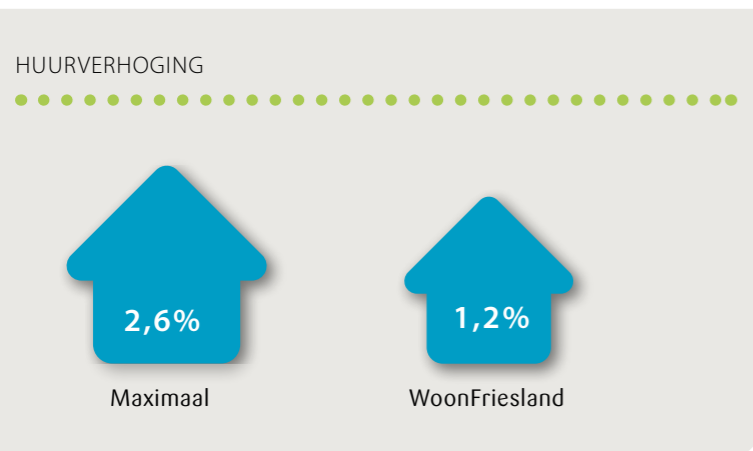
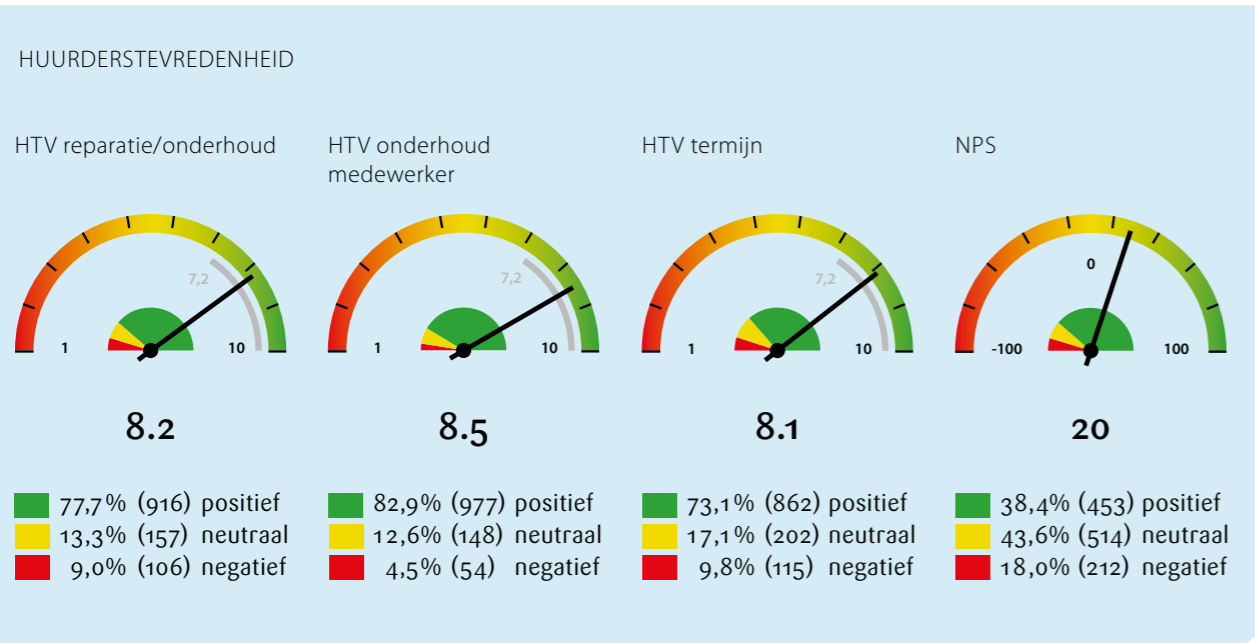


## Onze huurder centraal

## Inhoudsopgave

Bestuursverslag	
1 WoonFriesland in kort bestek	04
2 Verslag van het bestuur	08
3 Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland	12
4 Volkshuisvestingsverslag	18
a. De huurder centraal	18
b. Belanghouders en samenwerking	21
c. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	23
d. Kwaliteit en duurzaamheid	25
e. Leefbaarheid	26
f. Klachtenmanagement	26
5 Governance en risicomanagement	28
6 Organisatie en bedrijfsvoering	32
7 Financiën	36
a. Volkshuisvestelijke doelstellingen	37
b. Financieel resultaat 2019	37
c. Analyse kasstromen	38
d. Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde	38
e. Financiële continuïteit en meerjarenperspectief	39
f. Treasury	40
Jaarrekening	43
Verklaring accountant	115
Bijlagen	120
a. Resultaten prestatieafspraken 2019	120
b. Bezoldiging bestuur	126
c. Vergoedingen RvC	128
d. Belanghouders WoonFriesland 2019	130
e. Samenvatting jaarverslag 2018	132
f. Overzicht met de advies- en instemmingsaanvragen en de bespreekpunten	136





BIJZONDERE DOELGROEPEN

Woonvormen met wooneenheden voor bijzondere doelgroepen

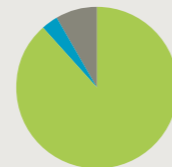


BIJZONDERE DOELGROEPEN	AANTAL LOCATIES	AANTAL WOONEENHEDEN
Gehandicaptenzorg	11	131
Psychiatrische zorg	1	11
Totaal WoonFriesland	12	142

TOEWIJZING



Passend toewijzen:  
Wettelijk: 95% - WF: 99%



- 88,5% Aanbodstelsysteem
- 3,2% Bemiddeling/urgentie
- 8,3% Direct te huur



URGENTIE

179 WONINGEN	
5	Medische urgentie
104	Calamiteit, sloop of ingrijpende renovatie
34	Op voordracht van een maatschappelijke of zorginstelling
36	Woningen voor statushouders

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD  
HUURPRIJS WONINGEN IN €

HUURKLASSE €	HUURKLASSE	2018	2019
≥ 720,43	Vrije sector huur	1,5%	1,8%
≥ 651,04 en ≤ 720,42	Bereikbaar	5,7%	5,3%
≥ 607,47 en ≤ 651,03	Betaalbaar hoog	8,3%	8,2%
≥ 547,57 en ≤ 607,46	Betaalbaar laag III	16,3%	16,7%
≥ 484,39 en ≤ 547,56	Betaalbaar laag II	24,3%	23,3%
≥ 424,45 en ≤ 484,38	Betaalbaar laag I	18,3%	19,5%
≤ 424,44	Goedkoop	25,6%	25,2%

HUUROMZET

	AANTAL	Huuromzet (in miljoen 2019)
Woningen	18.964	112,0
Onzelfstandige en overige wooneenheden	550	2,3
Totaal wooneenheden	19.514	114,3
Totaal overig vastgoed	1.301	4,3
Totaal WoonFriesland	20.815	118,6

VERBETERING EN VERDUURZAMING  
WONINGEN

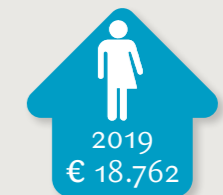


AANTAL NIEUWE VERHURINGEN

JAAR 2019  
MET EEN HUURPRIJS ≤ € 720,42

VERZAMELINKOMEN		
≤ € 38.035	≤ € 42.436	> € 42.436
2.045	43	78
94,4%	2,0%	3,6%
DOORSTROMING		
2019	10,0%	
ZOEKDUUR		
2019	41,2 week gemiddeld	

HUISHOUDINKOMEN



Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders WoonFriesland

GEMIDDELDE HUURPRIJZEN IN 2019

Gemiddelde huidige huurprijs	€ 500	67,4%
Gemiddelde maximale huurprijs	€ 742	100,0%

LEEGSTAND EN HUURDERVING



HUURDERVING	HUURACHTERSTAND	ONTRUIMINGEN
Jaarhuursom	Jaarhuursom	Aantal
0,69 %	0,58 %	30



‘Verduurzaming  
bestaande bouw  
is een grote  
uitdaging’



Een toast op de drie nagebouwde jaren-70-woningen op The Green Village (zie pagina 10).

# Verslag van het bestuur

Wij doen ons werk voor onze huurders en samen met onze huurders en huurdersorganisaties. Hierbij hanteren wij onze klantvisie als leidraad: ‘WoonFriesland is het sociaal verhuurbedrijf met als missie dat wij samen werken aan goed en betaalbaar wonen. Dit doen wij elke dag met hart en ziel, in één keer goed, onder het motto Gewoon dóen!’

## Huurderstevredenheid: 8,3 NPS' methodiek

WoonFriesland heeft ervoor gekozen om vaker de huurderstevredenheid te meten dan gebruikelijk is in de Aedes-Benchmark. Dit doen wij conform de NPS-methodiek. Wij willen meteen nadat werkzaamheden zijn verricht c.q. dienstverlening heeft plaatsgevonden, feedback krijgen. Zo horen wij direct van onze huurders wat we goed doen en wat we moeten verbeteren in onze werkzaamheden en houding en gedrag. Als een huurder ontevreden is, nemen wij meteen contact op en kijken wij hoe wij in overleg de klacht kunnen oplossen. In 2019 hebben wij ervoor gekozen om te starten met het meten van de huurderstevredenheid over onze eigen service- en onderhoudsdienst. Hiertoe zijn er 2.870 enquêtes verstuurd, met een gemiddelde score van 8,3 en een respons van 41,1%. In 2020 meten wij de huurderstevredenheid op meer onderdelen, waaronder werkzaamheden gedaan door derden en kwaliteitsverbeteringen.

## Leefbaarheid

Leefbaarheid voor onze huurders is van onveranderd groot belang. Onze uitgaven voor leefbaarheid worden ingezet voor ‘achter-de-voordeur’-projecten, uitvoering van plannen ter bevordering van een veilige en schone leefomgeving en ter voorkoming van overlast. Aanpak van leefbaarheid in de wijken baseren we op signalen vanuit de eigen jaarlijkse wijkanalyses.

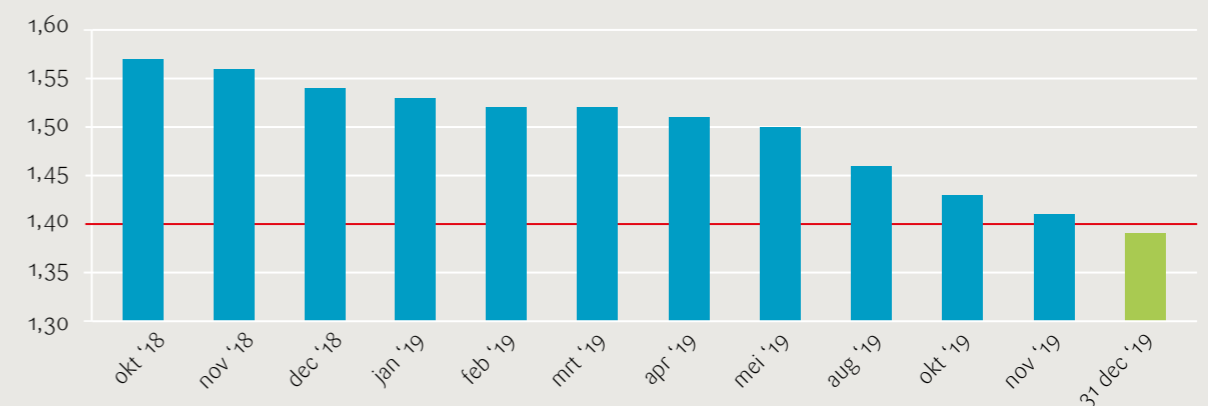
WoonFriesland stuurt actief op persoonlijk contact met huurders. Onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en onderhoudsmedewerkers zijn onze ‘ogen en oren in de wijk’. Zij zoeken de huurder thuis op voor bijvoorbeeld mutaties, huurbetaling en onderhoud, maar ook voor leefbaarheid. Zo voeren zij wijkshouwen uit om bij te dragen aan het schoon, heel en veilig houden van de buurt, bemiddelen 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. Overlast tussen burens of in de buurt bepaalt in grote mate de leefbaarheid. De overlast bestaat onder andere uit conflicten tussen burens, mensen met psychische problemen die voor onrust zorgen en problematiek rondom verslaving en hennepsteelt.

De wijkconsulent en de buurtbeheerder hebben een grote rol in het handhaven bij overlast. Waar nodig, schakelen we ketenpartners in - ieder vanuit de eigen taak en verantwoordelijkheid - om escalatie te voorkomen.

## Verduurzaming: gemiddeld label B al bereikt

Eind 2019 hebben wij onze ambitie voor 2021 al bereikt: onze woningen hebben gemiddeld label B. Vertaald naar de energie-index geeft dat een index van 1,39.

ENERGIE-INDEX WOONFRIESLAND



\*NPS: Net Promoter Score



Mede door de schaal waarop wij Wocozon-zonnepanelen toepassen, hebben wij onze doelstelling al zo snel kunnen bereiken. Wij hebben eind 2019 namelijk al 6.445 woningen van zonnepanelen voorzien, waarvan het financiële voordeel van de energiebesparing direct ten goede komt aan de huurders.

### Betaalbare verduurzaming in de bestaande woningvoorraad

Betaalbaar, comfortabel, simpel én duurzaam wonen, dat is het idee achter DreamHüs. Dit experiment is een samenwerking tussen WoonFriesland, Bouwgroep Dijkstra Draisma, YES!Delft, The Green Village en De Bewonersraad. Wij hebben drie jaren-70-woningen exact nagebouwd met verschillende energielabels. Deze staan op The Green Village van de campus TU Delft.

Onderzoekers, studenten, ondernemers en marktpartijen worden uitgedaagd om betaalbare, gebruikersvriendelijke verduurzamingsoplossingen voor deze woningen te bedenken en te testen. Vernieuwers die buiten de gebaande paden durven te denken en doen. Zo maken alle betrokken partijen de droom waar om een slimme en rendabele versnelling te geven aan de verduurzaming van de bestaande sociale huurhuizen in Nederland.

In 2019 zijn de woningen opgeleverd en in het najaar zijn huurders erin betrokken. Dit om daadwerkelijk goed te testen of innovaties betaalbaar, comfortabel, simpel en duurzaam zijn, zodat wij vervolgens bewezen innovaties kunnen opschalen naar de rest van onze bestaande woningvoorraad bij WoonFriesland. Uiteraard delen wij ook onze ervaringen met de rest van Nederland zodat zoveel mogelijk bedrijven en huurders hiervan kunnen profiteren.

Het realiseren van betaalbare verduurzaming van de bestaande bouw is op dit moment de grootste opgave op de Nederlandse woningmarkt. Om het 'huis van de toekomst' te creëren, combineren WoonFriesland, Bouwgroep Dijkstra Draisma, YES!Delft, The Green Village en de Bewonersraad Friese nuchterheid en daadkracht met nieuwe technologische inzichten. Andere geïnteresseerde partijen, zoals ondernemers, onderzoekers, kennisinstellingen, overheden en huurders nodigen zij uit om een bijdrage te leveren.

Met collega-corporaties en onze huurdersorganisaties vormen wij onze gedachten en uitgangspunten voor onze bijdrage aan de warmtevisies, vooral de aansluiting op warmtenetten e.d.. De betaalbaarheid van de aansluitkosten en bijbehorende investeringen, en daarmee de beheersing van de woonlasten van onze huurders, staan daarbij voorop.

### Focus op onze kerntaak

Nu de verkoop van ons zorgvastgoed in 2018 en van onze BOG/MOG-portefeuille in 2019 geheel zijn afgerond, kunnen wij ons volledig richten op onze kerntaak: de verhuur van sociale huurwoningen. Wij richten ons daarbij op een schaal-grootte van 20.000 verhuureenheden. Deze omvang is nodig om onze visie als het sociaal verhuurbedrijf te kunnen verwezenlijken op een fundament van een professionele, huurdersgerichte organisatie. Verkoop van bezit doen wij in principe niet meer, tenzij hiervoor dringende redenen zijn, zoals bijvoorbeeld versnipperd bezit in VvE's.

Bij de huidige schaarste van sociale huurwoningen en de woningmarktontwikkelingen past in onze visie geen actief verkoopbeleid. Op grote schaal woningen verkopen om nieuwe te kunnen bouwen hoort daar ook niet meer bij. Het verdienmodel en de bedrijfsvoering horen bij het sociaal verhuurbedrijf te leiden tot een evenwichtige balans tussen exploitatie en vernieuwing en verduurzaming van bezit. In 2020 stellen wij ons portefeuilleplan opnieuw bij naar onder meer de laatste ontwikkelingen in onze woningregio en de landelijke en maatschappelijke tendensen.

Wij staan open voor het mede-oplossen van de toenemende problemen op de woningmarkt, waarbij wij ons primair richten op mensen met een smalle beurs. Bouwen voor het middenhuursegment heeft als sociaal verhuurbedrijf niet onze eerste prioriteit. Maar als er een te groot tekort aan deze woningen ontstaat in onze woningmarkt, dan zullen wij onze ogen als sociaal verhuurbedrijf daarvoor niet sluiten. Voorwaarde is daarbij wel dat de overheid dit soort investeringen ook financieel voldoende stimuleert, zodat die investeringen niet ten koste gaan van onze primaire doelgroep.

Wij maken tripartiet (samen met de huurdersverenigingen) prestatieafspraken met de gemeenten waarin wij werkzaam zijn. Per gemeente en voor WoonFriesland totaal maken wij voortgangsrapportages. Zowel de prestatieafspraken als de voortgangsrapportages zijn opgenomen op onze website. Een samenvatting hiervan vindt u als bijlage A in dit jaarverslag.

### Organisatie, bedrijfsvoering, financiële resultaten en risicobeheersing

Met name door de lagere onderhoudslast en het niet heffen van de saneringsheffing in 2019, valt het bedrijfsresultaat 2019 positief uit ten opzichte van de begroting (zie tabel 7.1). Doordat de marktwaarde van het bezit hoger uitvalt dan de fiscale waarde, valt de belastinglatentie grotendeels vrij. Dit brengt een belastinglast van ruim € 28,3 miljoen met zich mee. Hierdoor is het resultaat gewone bedrijfsuitoefening na belastingen over 2019 negatief ten opzichte van de begroting.

### Organisatie en bedrijfsvoering

Onze circulaire, platte en adaptieve organisatie stelt ons in staat om met modern medezeggenschap, mede vormgegeven door een vooruitstrevende ondernemingsraad, voortdurend te blijven inspelen op de dynamische omgeving.

In 2019 hebben wij daarbij de volgende stap gezet met het project Veranderprogramma 2019-2022. In een meerjarentraject gaan wij stap voor stap onze bedrijfsprocessen optimaliseren en geschikt maken voor verdere digitalisering. Doelstelling is om onze huurder ook in de toekomst optimaal en professioneel van dienst te zijn met de dan ter beschikking staande middelen en technieken.

Wij willen de huurder via een nieuw huurdersportaal, onafhankelijk van tijd en plaats, de mogelijkheid bieden om:

- de belangrijkste kenmerken van de woning te zien, ook in 3D;
  - een reparatieverzoek in te dienen en meteen in te plannen;
  - de meerjarenonderhoudsplanung van de woning te zien.
- Daarbij zullen wij continu en na iedere actie de huurderstevredenheid meten.

Zoals al vermeld, zijn wij in 2019 gestart met een nieuw systeem om de huurderstevredenheid te meten, dat ons een goed inzicht in en feedback biedt op onze dienstverlening door de eigen onderhoudsmonteurs. Na de positieve scores breiden we de meting uit naar al onze dienstverlening. In onze organisatie zien wij door dit veranderingsproject een natuurlijke dynamiek, die ook functies en met name de inhoud van functies en rollen raakt. Voor het beheersen van het spanningsveld tussen functies die in de tijd vervallen en nieuwe functies die daarbij ontstaan, hebben wij met de Ondernemingsraad spelregels ontworpen. Een van de belangrijkste daarvan is dat wij onze medewerkers gedurende dit traject baanzekerheid en scholingsfaciliteiten bieden.

Wij zijn door onze vernieuwing, door een professioneel HR-beleid, met een pakket van prima arbeidsvoorwaarden en met een goed arbeidsklimaat, in staat om uitstekend gekwalificeerde mensen aan te trekken. In 2019 bedroeg onze gemiddelde personeelsbezetting 228 fte, daarnaast was gemiddeld 19,5 fte flexibel ingevuld. Het verloopcijfer bedraagt 5,4% in 2019.

### Financiële resultaten

De financiële resultaten 2019, die worden toegelicht in hoofdstuk 7, liggen op het niveau van voorgaande jaren en geven voldoende borging om onze activiteiten op ons ambitieniveau te kunnen voortzetten. Door vooruit te kijken, scherp te sturen met een directe koppeling tussen

vastgoedsturing en financiële sturing, een professionele bemensing en beheerste veranderingsprocessen, kunnen we onze financiële middelen maximaal blijven inzetten.

### Risicobeheersing

In hoofdstuk 5 zijn de belangrijkste risicogebieden die wij onderkennen nader beschreven en de wijze waarop wij deze beheersen. Onze risicobereidheid als ook de risico's zelf zijn laag tot gemiddeld door de mitigerende maatregelen die wij nemen. Wat blijft, is de mogelijk verdere negatieve invloed van het overheidsbeleid op onze financiële weerbaarheid. Heffingen en lastenverzwaringen door gemeenten en het Rijk, alsmede het niet in staat zijn om een daadkrachtig, meerjarenbestendig programma te initiëren om de schaarste op de woningmarkt aan te pakken, zijn op den duur fnuikend voor een sociaal verhuurbedrijf dat zich op haar kerntaak richt.

### Blik vooruit

Eind 2019 werd de wereld opgeschrikt door de coronapandemie. Een nieuw virus dat zich snel verspreidt en voor het dagelijks leven en voor de economie grote gevolgen heeft. Ook voor het functioneren van WoonFriesland heeft dit grote gevolgen. De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maken dat opeens 'alles' anders is.

Naar onze huidige inschatting zal de invloed op de financiële prestaties en gezondheid van WoonFriesland beperkt zijn. Wel kan er een negatieve invloed ontstaan op de waardering van het vastgoed en worden momenteel onderhoud en projecten stopgezet c.q. uitgesteld. Ook kan de situatie aanleiding geven onze beleidsregels van incasso van huren e.d. in individuele gevallen te versoepelen. Mogelijk neemt de huurdering door het tijdelijk stopzetten van mutatie- en verhuurproces van leeggekomen woningen toe.

### Tot besluit

Niettemin gaan wij onverstoort door met onze kerntaak zoals wij die zien, met onze loyale en deskundige medewerkers, onze huurders en belanghouders: Samen werken aan goed en betaalbaar wonen met hart en ziel en in een keer goed, én met plezier!

Met vriendelijke groet,

*Sigrid Hoelstra*

Directeur-bestuurder



‘Samen werken  
aan goed en  
betaalbaar  
wonen’



Buurtbeheerder Bart Weening licht, samen met de veiligheidsconsulent van de brandweer, veilig wonen toe aan een huurder.

# Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland

## 3.1 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<sup>1</sup> en de Woningwet.

## Visie op Toezicht

‘Samen werken aan goed en betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben’ is de kern van de visie van WoonFriesland waarop de raad van commissarissen ook in het achterliggende verslagjaar toezicht heeft gehouden. Deze kern is gebruikt als leidraad voor alle toezichthoudende activiteiten en besluiten van de Raad. Voor de commissarissen houdt dat in dat zij bij ieder besluit of toetsing steeds teruggaan naar de kernbedoeling of datgene wat we doen en willen, passend is bij het duurzaam zorg kunnen dragen voor goed en betaalbaar wonen. Sinds 2018 is daar de typering ‘WoonFriesland, hét sociaal verhuurbedrijf’ bijgekomen. Samen met de bestuurder, de medewerkers, alle belanghebbenden en de organisaties hebben we ons in 2019 ingespannen om het begrip sociaal verhuurbedrijf verder te ontwikkelen. Bij alle voorstellen en stukken die ons zijn voorgelegd en bij elke beslissing hebben we onze besluitvorming gespiegeld aan de vraag: ‘Is dit een beslissing die de toekomst van ons sociaal verhuurbedrijf versterkt?’.

Wij zien dit als een blijvende, uitdagende opdracht. We worden daarin gesteund door de uitkomst van de visitatie. WoonFriesland is in staat gebleken de blik op de toekomst vast te houden én te concretiseren.

## Betaalbare verduurzaming van ons bezit

Concrete én betaalbare verduurzaming zullen in hoge mate bepalend zijn voor het realiseren van onze missie. Naast investeringen in zonnepanelen en energiebeperkende kwaliteitsverbeteringen van onze

woningvoorraad, heeft 2019 in het teken gestaan van de realisatie van het DreamHûs<sup>2</sup>. Betaalbaar, comfortabel, simpel én duurzaam wonen is het idee achter het DreamHûs.

Het DreamHûs is een experiment waarbij verschillende organisaties en bedrijven samenwerken: Bouwgroep Dijkstra Draisma, YES!Delft, The Green Village, De Bewonersraad en natuurlijk ook WoonFriesland. In het voorjaar 2019 zijn deze woningen gerealiseerd en in het najaar zijn de huurders in de woningen getrokken. Op 15 oktober 2019 hebben wij een bezoek gebracht aan het DreamHûs, waarbij dit innovatieve project werd geopend in het bijzijn van het ministerie van BZK, Friese bestuurders en ambassadeurs van de Bewonersraad en uiteraard de samenwerkende partners van WoonFriesland. In 2019 is reeds een aantal experimenten in gang gezet. We gaan door met het werken met vernieuwers die buiten de gebaande paden durven te denken en te doen. Zo maken WoonFriesland en alle betrokken partijen de droom waar om een betaalbare, slimme en rendabele versnelling te geven aan de verduurzaming van de bestaande sociale huurwoningen in Nederland.

Als raad van commissarissen zijn wij hier actief bij betrokken. Bovenstaande ambitie vraagt een langdurig en met een open verwachting met elkaar optrekken. Dit geldt eveneens voor onze afstemmingsgesprekken met de huurdersvertegenwoordigers, met de medewerkers via de Ondernemingsraad en andere belanghebbenden. Het initiatief ‘WoonFriesland Academy’ is een effectieve basis gebleken elkaar periodiek intensief te ontmoeten op thema’s die niet alleen WoonFriesland betreffen, maar zeker ook de gehele regio. Het is immers de regio waarbinnen wij onze missie willen realiseren. Het resultaat van alle afstemmingen is een meer up-to-date input voor onze visieontwikkeling en strategische meerjarenplanning, inclusief de interne organisatieontwikkeling. Daarnaast draagt het bij tot een betere onderlinge afstemming tussen de woningcorporaties en de regionale belanghebbenden.

## 3.2 Samenstelling RvC

De samenstelling van de RvC van WoonFriesland is overeenkomstig de statutaire bepalingen van

<sup>1</sup> In januari 2020 is herijkte governancecode verschenen. Voor jaarverslag 2019 geldt nog de toenmalige governancecode.

<sup>2</sup> <https://www.dreamhus.nl>. Geraadpleegd: 17-02-2019



WoonFriesland en de wettelijke voorschriften. De RvC is van oordeel dat de Raad voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. Dit sluit aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC.

### 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. Hij is per 27 november 2018 benoemd als waarnemend voorzitter bij de woningcorporatie Stichting Huisvesting Vredewold te Leek. Per 7 februari 2019 is hij als voorzitter benoemd van deze stichting. Sinds 1 juni 2019 is hij voorzitter van de RvT van de Stichting OPOS (basisonderwijs). Dit projectcommissariaat wordt naar verwachting beëindigd per 1 juli 2020.

**Mevrouw L.J.M. Hobert** (1962) is vanaf 1 januari 2019 werkzaam als voorzitter van het College van Bestuur van Primenius en Tamariki. Daarnaast was zij vicevoorzitter van de raad van toezicht bij Stichting Ziekenhuis Nij Smellinghe tot mei 2019. Ook is zij voorzitter, tot 1 februari 2019, van de raad van toezicht van de stichting De Lawei geweest. Zij brengt met name bestuurlijke en human resource expertise mee.

**De heer H. Mulder** (1959) was tot 1 februari 2017 directeur Nationaal Coördinator Groningen. Vanaf 1 februari 2017 is de heer Mulder gemeentesecretaris van de gemeente Midden-Groningen. Daarnaast is hij voorzitter van de raad van toezicht van OSG Piter Jelles te Leeuwarden, lid van de raad van toezicht van Geonovum en bestuurslid bij Camping Duinoord Ameland en lid van het Algemeen Bestuur van het Wetterskip Fryslân.

**De heer J.A.F.A. Timmermans** (1947) was tot zijn pensioen in 2013 stedenbouwkundige van professie. Hij vervult meerdere functies op het gebied van verkeer, landschap, erfgoed en cultuur en volkshuisvesting. Zo is hij Secretaris Stichting Gerben van der Kooi (behoud /studie van ambachtelijke machine-bankwerkplaatsen e.d. in Fryslân); voorzitter Stichting Rixt (productie Friese opera); voorzitter Stichting Interieurs in Fryslân (provinciebrede zoektocht naar waardevolle interieurs); voorzitter Werkgroep Energietransitie Oranjewijk; Project-/procesadviseur restauratie/herstructurering monumenten van gemeentes en particuliere instellingen; Lid Jury Wopke Eekhoffprijs Leeuwarden; Voorzitter Stichting Surplus (Steunfonds Stadsschouwburg De Harmonie).

**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 voorzitter van de adviescommissie Bouwen en Wonen van de gemeente Westerkwartier (onbezoldigd).

### 3.3 Samenstelling commissies

De RvC kende de volgende commissies en bemensing:

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

De commissie beoordeelt het functioneren van de directeur-bestuurder en stelt de arbeidsvoorwaarden vast. Deze commissie heeft remuneratiegesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder, de zogenaamde midterm en endterm reviewgesprekken en hiervan verslag gedaan in de RvC. De door de commissie gerapporteerde uitkomsten en conclusies inzake (uitstekend) functioneren en de hoofdzaken van het voorgenomen jaarplan 2020 van de bestuurder zijn in de RvC vergadering unaniem als zeer positief beoordeeld. Daarnaast heeft de commissie

de honorering van de RvC en de directeur-bestuurder voorbereid en ter besluitvorming ingebracht in de eigen vergadering. De honorering is in overeenstemming met de Wet Normering Topinkomens (WNT). Ook heeft de commissie de eigen evaluatie onder externe begeleiding voorbereid en georganiseerd.

**De auditcommissie** bestond uit de heer H. Mulder (voorzitter) en de heer J.A.F.A. Timmermans. De commissie vergadert ongeveer een week voor de reguliere RvC-vergadering over relevante financiële onderwerpen en rapportages. Deze onderwerpen komen vervolgens in de reguliere RvC-vergaderingen aan bod. In 2019 is in de auditcommissie gesproken over het jaarplan 2020 e.v., het jaarverslag en de jaarrekening 2018 inclusief accountantsverslag, treasuryrapportages en transactievoorstellen, Dvi en Dpi, verkoop van het bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk vastgoed, potentiële aankopen en financiële kaders, diverse kwaliteitsverbeterings- en nieuwbouwprojecten, managementletter van de accountant, maand- en kwartaalrapportages, treasury jaarplan 2019, hoofdlijnen marktwaarderingen 2019, auditplan accountant, jaarplan control, invoering en impact OOB, KPI-rapportage, overzicht geborgde leningenportefeuille en correspondentie WSW en Aw. De commissie heeft vijf keer vergaderd.

### 3.4 Informatievoorziening

Uit vele bronnen verkreeg de RvC in 2019 informatie die noodzakelijk is om de toezichthoudende 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 zich 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 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het ministerie van Binnenlandse Zaken, informatie van de Autoriteit wonen (Aw).
- 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 en masterclasses in het kader van de permanente educatie met betrekking tot de volkshuisvesting, innovatie en duurzaamheid met de diverse belanghouders.

De RvC vindt dat zij gedurende 2019 voldoende is geïnformeerd en die informatie voldoende heeft besproken om haar rol adequaat in te vullen. De voltallige RvC heeft aan haar verplichtingen van permanente educatie (PE) voldaan. De scholing heeft grotendeels incompany plaatsgevonden. Toelating van toezichthouders van andere woningcorporaties bij deze scholingsdagen leidde tot kennisdeling en uitwisseling van ideeën. Toelating van interne medewerkers leidde tot meer kennis van de eigen werkwijze en cultuur van de corporatie. Dit bracht een sterkere verbinding tussen de medewerkers, de bestuurder en de toezichthouders.

### 3.5 Contacten 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, deze verliepen constructief. In januari is een tweedaagse strategiesessie op Terschelling geweest, hierbij zijn woningen bezocht en is er met belanghouders gesproken. Dit gold ook voor de officiële opening van het DreamHûs in oktober. En in november heeft de RvC een treasury trainingsdag bijgewoond waarbij medewerkers van WoonFriesland aanwezig waren. De RvC heeft zich daarmee ingezet voor een nog betere relatie tussen belanghouders en WoonFriesland.

### 3.6 Functioneren RvC

De belangrijkste punten waarbij de RvC in 2019 heeft stilgestaan, zijn:

- 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 toekomstvisie, financieel beleid en de koers van WoonFriesland. Daarnaast heeft de RvC uitgebreid dialoog gevoerd met de directeur-bestuurder over de meerjarenvisie en de begroting 2020.
- Diverse opleidingsdagen in het kader van permanente educatie.
- Het zich bij de herziening van reglementen conformeren aan de Governancecode en Woningwet, en deze ook naleven.

De RvC is zich er van bewust dat haar wijze van onderlinge samenwerking en de samenwerking met de directeur-bestuurder van groot belang is om tot een blijvend goede sturing van de organisatie te komen.

Tabel 3.1 Samenstelling RvC op 31 december 2019

Naam	Functie	Eerste benoeming	Einde eerste zittingstermijn en/of herbenoemd	Definitief aftredend
De heer ir. C.B. Mulder	Voorzitter	1 april 2014	13 april 2018	13 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	23 april 2018	23 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



Een cultuur van elkaar aanvullen, aanscherpen en een veilig, continu leerklimaat vinden we belangrijk en willen we nastreven.

### 3.7 Governancecode Woningcorporaties

De Raad heeft intern toezicht gehouden en gehandeld conform de vijf principes van de Governancecode woningcorporaties. De vijf principes zijn:

1. 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 geen meldingen of situaties bekend bij de voorzitter, noch een van de leden van de RvC, waaruit het niet naleven van deze principes geconcludeerd kan worden. In 2020 volgt de RvC de nieuwe Code 2020 voor woningcorporaties.

In 2019 heeft een zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden onder begeleiding van een externe partij. Bij deze evaluatie is de conclusie getrokken dat de RvC significant hetzelfde heeft geoordeeld over haar eigen functioneren. Dit wordt als goed beoordeeld.

### 3.8 Besluiten

De RvC heeft in 2019 zes keer vergaderd. De remuneratiecommissie kwam twee keer bijeen en de auditcommissie kwam vijf keer bijeen.

De RvC heeft aan de volgende besluiten en voorstellen van de directeur-bestuurder goedkeuring verleend:

- Beslisdocument nieuwbouw De Kolk/It Súd te Hurdegaryp
- Beslisdocument nieuwbouw Zuidvliet te Leeuwarden
- Beslisdocument nieuwbouw Achterdelft & Voorstraat Stavoren
- Jaarverslag en jaarrekening 2018, inclusief verlening van decharge aan bestuur/directie
- Veranderprogramma 2019 - 2022
- Aantrekken tijdelijke lening i.v.m. liquiditeitsbehoefte
- Beslisdocument nieuwbouw Suderhiem te Drachten
- Beslisdocument nieuwbouw Kúpersstrjitte te Burgum
- Beslisdocument nieuwbouw Skoatterwald te Heerenveen
- Beslisdocument nieuwbouw Plan Oost te Schiermonnikoog
- Herbenoeming twee (huurders)commissarissen
- Treasury Jaarplan 2020

- Meerjarenprognose 2020-2029
- Beslisdocument sloop en nieuwbouw It Skúlplak te Sneek
- Beslisdocument sloop en nieuwbouw Kuperusplein Heerenveen
- Beslisdocument sloop en nieuwbouw Dokkumertrekweg te Leeuwarden
- WNT-verhoging commissarissen 2020
- Jaarplan 2020 e.v.

### 3.9 Uitoefenen toezichttaak

De RvC heeft ook in 2019 aan EY de opdracht gegeven voor de controle op het jaarverslag en de jaarrekening. In persoonlijke ontmoetingen zijn door de accountant de rapportages en de managementletter toegelicht.

Er is kennis genomen van de goedkeurende verklaring van de accountant. De RvC is tot de conclusie gekomen dat de risico's voldoende in beeld én in control zijn. Opnieuw is er specifiek aandacht gegeven aan de soft controls en de beoordeling daarvan door de accountant.

In gesprekken met de OR en het Platform Huurders WoonFriesland heeft de RvC kennis genomen van hun zienswijze op respectievelijk de voortgang van de organisatieontwikkeling en de ontwikkeling van de relatie tussen WoonFriesland en het Platform. In beide gevallen is sprake van een zich voortdurend verdiepend inzicht in de ontwikkeling van onze voornemens en resultaten.

De RvC is verheugd dat de doorontwikkeling van de organisatie voortvarend ter hand is genomen met het project Veranderprogramma 2019 - 2022.

### 3.10 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 RvC bij Univé Noord-Nederland
- Bestuurslid Stichting Platform Wonen Leeuwarden (onbezoldigd)
- Lid RvC Agrico

### 3.11 Bezoldiging bestuur en commissarissen

In 2019 was de bezoldiging van het bestuur en topfunctionarissen conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Bijlage B geeft de bezoldiging weer. De Raad stelt de vergoeding van de leden van de RvC vast. Deze past binnen de Honoreringcode van de VTW en voldoet aan de WNT. Bijlage C laat de vergoedingen zien.

### 3.12 Behaalde punten permanente educatie RvC/bestuur 2017/2018/2019

RVC	Aantal PE-punten 2019	Bestuur	Aantal PE-punten 2019 <sup>3</sup>
De heer ir. C.B. Mulder	42	Mevrouw S.K. Hoekstra	35
Mevrouw drs. L.J.M. Hobert MME	5		
De heer J.A.F.A. Timmermans	11		
Mevrouw R. Mossel	7		
De heer H. Mulder	5		

### 3.13 Tot slot

De Raad spreekt opnieuw haar grote waardering uit voor de inzet en toewijding van de directeur-bestuurder, het management en van alle medewerkers voor de bedrijfsvoering, de behaalde resultaten en de steeds maar doorgaande organisatieontwikkeling en innovatie over 2019. Hier past wederom ook een bijzonder woord van dank aan de Ondernemingsraad en het Platform Huurders WoonFriesland voor hun positief-kritische

en coöperatieve houding. Het inspireert de Raad dat geconcludeerd mag worden dat gezamenlijk invulling wordt 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



De raad van commissarissen, met van links naar rechts: J.A.F.A. Timmermans, R.H. Mossel, H.J.W. Mulder, L.J.M. Hobert, Ch.B. Mulder.

<sup>3</sup> Totaal behaalde aantal PE-punten vanaf 2015: 256 punten



'Het draait om onze huurders'



Allround onderhoudsmedewerker Rick Patje repareert een keukenla bij een huurder thuis.

# Volkshuisvestingsverslag

Wij doen ons werk voor onze huurders en samen met onze huurders en huurdersorganisaties. Hierbij hanteren wij onze klantvisie als leidraad: 'WoonFriesland is het sociaal verhuurbedrijf met als missie dat wij samen werken aan goed en betaalbaar wonen. Dit doen wij elke dag met hart en ziel, in één keer goed, onder het motto Gewoon dóen!'

## 4.a De huurder centraal

Huurderstevredenheid: **8,3**  
NPS methodiek

WoonFriesland heeft ervoor gekozen om vaker de huurderstevredenheid te meten dan gebruikelijk is in de Aedes-Benchmark. Dit doen wij volgens de NPS-methodiek. Wij willen namelijk feedback krijgen van onze huurders meteen nadat werkzaamheden zijn verricht. Zo horen wij direct van onze huurders wat we goed doen en wat we verbeteren moeten in onze werkzaamheden, houding en gedrag.

Als een huurder ontevreden is, nemen wij contact op met deze huurder en kijken wij hoe wij in overleg de klacht kunnen oplossen.

In 2019 zijn we gestart met het meten van de huurderstevredenheid over onze eigen service- en onderhoudsdienst. Er zijn 2.870 enquêtes verstuurd, met een gemiddelde score van 8,3, en een respons van 41,1%. In 2020 meten wij op meer onderdelen de huurderstevredenheid, waaronder op werkzaamheden gedaan door derden en op kwaliteitsverbeteringen.

### Stand van zaken huurderstevredenheid reparaties door eigen dienst op 31 december 2019

Bent u tevreden over de...

...verrichte reparatie: **8,2**

...onderhoudsmonteur: **8,5**

...termijn waarbinnen de reparatie is verricht: **8,1**

Totale score: **8,3**

Beveelt u WoonFriesland aan bij familie/vrienden: **NPS=20**

### HUURDERSTEVREDENHEID

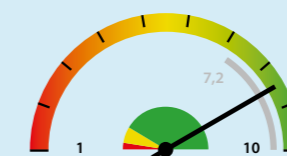
HTV reparatie/onderhoud



**8.2**

77,7% (916) positief  
13,3% (157) neutraal  
9,0% (106) negatief

HTV onderhoud medewerker



**8.5**

82,9% (977) positief  
12,6% (148) neutraal  
4,5% (54) negatief

HTV termijn



**8.1**

73,1% (862) positief  
17,1% (202) neutraal  
9,8% (115) negatief

NPS



**20**

38,4% (453) positief  
43,6% (514) neutraal  
18,0% (212) negatief

<sup>1</sup>NPS: Net Promoter Score











Medewerkers van Aeroscan bereiden zich voor op een woninginspectie met een drone.

### Aeroscan: innovatieve inspectie en onderhoud

Om in de toekomst de inspectiekosten te verlagen, de onderhoudskosten te optimaliseren en minder overlast voor de huurder te bereiken, werken wij samen met Aeroscan. Hiervoor worden digitale middelen zoals sensoren, drones en kunstmatige intelligentie ingezet. Inmiddels hebben er in 2019 twee proefvluchten plaatsgevonden, waarbij onze huurders ook mee konden kijken hoe een en ander in zijn werk gaat.

### Humanitas

De ingezette samenwerking tussen WoonFriesland en Humanitas verloopt goed. Humanitas biedt op een laagdrempelige manier ondersteuning bij bijvoorbeeld lezen en schrijven, computerwerk, betalingsachterstanden of schuldenproblematiek. Maar ook bij het op orde brengen en houden van de thuisadministratie, of bij eenzaamheid of verlies.

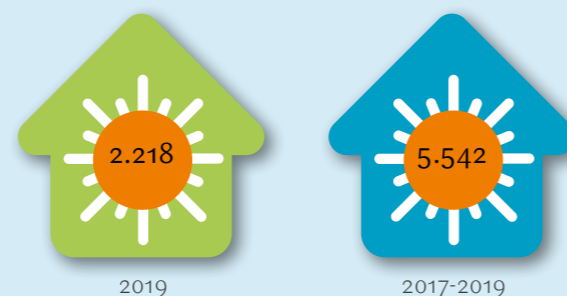
Onze huurders worden actief geïnformeerd over de mogelijkheden die Humanitas biedt. Zij kunnen hiervan zonder tussenkomst van WoonFriesland gebruik maken. Van een terugkoppeling of verantwoording aan WoonFriesland is geen sprake; Humanitas behoudt haar

eigenstandige, onafhankelijk rol. De ondersteuning die Humanitas biedt vervangt uiteraard niet de professionele hulp, maar vormt een aanvulling hierop.

### WOCOZON

Het samenwerkingsverband met Wocozon loopt goed en belangrijker nog is dat steeds meer huurders profiteren van zonnestroom. Goed voor de portemonnee en het milieu. Stand eind december 2019:

Aantal woningen met zonnepanelen



### Estea Capital Friesland BV

Wij hebben de samenwerking in de joint venture Estea Capital Friesland BV conform contract in 2019 beëindigd en de aandelen hiervan overgedragen.

### Verkoop bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk vastgoed

In 2019 hebben wij de al in 2018 met koper overeengekomen verkooptransactie bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk vastgoed met goedkeuring van de Autoriteit Wonen afgerond. De verworven middelen zetten we in voor onze woningen.

### 4.c Betaalbaarheid en beschikbaarheid

In het belang van onze huurders zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid, naast kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid, de belangrijkste taakgebieden waar wij ons als het sociaal verhuurbedrijf op richten. Het is de basis voor de volkshuisvestelijke afspraken die wij maken met gemeentes en huurdersverenigingen, met onze huurders als centraal middelpunt.

#### 4.c.1 Betaalbaarheid

De huurprijs is vanzelfsprekend erg belangrijk bij betaalbaar wonen. WoonFriesland stelt alles in het werk om, daar waar wij er invloed op hebben, de huur en overige woonlasten voor onze huurders te beperken.

#### Aanpassing huurprijsbeleid

Van onze huren ligt 93% onder de € 651,04. Er is sprake van een evenwichtige huurprijsspiegel. Met ons huurprijsbeleid houden we deze huurprijsspiegel ook voor de toekomst goed betaalbaar. Ondanks onze maximale inspanningen voor betaalbare huren met dit huurprijsbeleid en forse verduurzaming van woningen, blijft er bij ons zorg over de betaalbaarheid van het wonen en leven voor onze huurders. Dit komt met name door kostenverhogende zaken, zoals verhuurdersheffing, belastingen, etc., opgelegd door de overheid.

### Huurverhoging

WoonFriesland heeft in het kader van de betaalbaarheid in juli 2019 een gemiddelde huurverhoging van 1,2% doorgevoerd. Hiermee hebben wij niet gekozen voor de ruimte die de overheid heeft geboden: de inkomensafhankelijke huur of de wettelijk toegestane maximale huurverhoging.

### Huurachterstand en huisuitzettingen

Vanaf het moment dat de eerste aanwijzingen voor huurachterstand ontstaan, zoeken wij persoonlijk contact met de huurder. Dit gebeurt telefonisch en/of door middel van een huisbezoek. Zo kunnen wij vroegtijdig in het belang van de huurder achterhalen waardoor de achterstand komt en erger voorkomen.

We proberen betaalafspraken te maken en de huurder zo nodig naar hulpverleningsinstanties door te verwijzen. Hiervoor werken wij nauw samen met andere professionele partners.

We doen er alles aan om een huisuitzetting te voorkomen. Onze inzet voor de komende jaren is 'nul' huisuitzettingen door meer persoonlijk contact, waardoor huurders gericht hulp krijgen.

#### 4.c.2 Beschikbaarheid

Voor onze huurders is het van belang dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. WoonFriesland wil haar woningportefeuille rond de 20.000 woningen en andere verhuurbare eenheden stabiliseren en aanwezig zijn en blijven in heel Friesland: in steden, op het platteland en de Waddeneilanden.

### Aan- en verkopen

In 2019 hebben we 12 woningen aangekocht om de beschikbaarheid van onze woningen op peil te houden. Drie keer hebben we een woning verkocht die op basis van onze marktvisie minder gewenst was.

### SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD

#### HUURPRIJS WONINGEN IN €

HUURKLASSE €	HUURKLASSE		2018	2019
≥ 720,43	Vrije sector huur	1,5%		1,8%
≥ 651,04 en ≤ 720,42	Bereikbaar	5,7%		5,3%
≥ 607,47 en ≤ 651,03	Betaalbaar hoog	8,3%		8,2%
≥ 547,57 en ≤ 607,46	Betaalbaar laag III	16,3%		16,7%
≥ 484,39 en ≤ 547,56	Betaalbaar laag II	24,3%		23,3%
≥ 424,45 en ≤ 484,38	Betaalbaar laag I	18,3%		19,5%
≤ 424,44	Goedkoop	25,6%		25,2%





Relatiemanager Rudo de Bert, projectmedewerker Gerrit van der Heide en adviseur Vastgoedmanagement Jan de Jager bekijken het overzetten van plattegronden naar 3D open BIM (Building Information Modeling).

### Overname volkshuisvestelijke taken Terschelling

Per 1 januari hebben we de volkshuisvestelijke taken alsmede het woningbezit van ruim 600 verhuureenheden op Terschelling van De Veste overgenomen.

### Verhuur aan de primaire doelgroep

In 2019 hebben we in 99% van alle nieuwe verhuringen, aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens, passend toegewezen. Dit is ruim boven de minimale wettelijke eis van 95%. Ook voldeden wij ruimschoots aan de wettelijke normen ten aanzien van de DAEB-regelgeving.

### Mutatiegraad

De doorstroming in de bestaande voorraad was in 2019, met een mutatiegraad van 11,2%, hoger dan in 2018. In 2019 ging voor 2.184 bestaande en nieuwe woningen, kamers en standplaatsen een huurcontract van WoonFriesland in met een nieuwe huurder (eigen verhuringen zonder onderverhuringen).

### Zoekduur

Wij bepalen per jaar, conform de afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties, de gemiddelde zoekduur. De gemiddelde zoekduur van alle woningzoekenden die in 2018/2019 een huurcontract met ons afsloten, was 42,1 weken.

### Toewijzing op de Waddeneilanden

Voor het wonen op de eilanden Schiermonnikoog, Terschelling en Vlieland gelden aanvullende toewijzingsregels.

### Urgentie

In 2019 zijn 179 woningzoekenden met een toegekende urgentie gehuisvest door WoonFriesland. Het betreft:

- 5 woningzoekenden met een medische urgentie;
- 104 huurders die gedwongen moesten verhuizen vanwege een calamiteit, voorgenomen sloop of ingrijpende verbetering van hun woning;
- 34 mensen op voordracht van een maatschappelijke of zorginstelling;

- 36 woningen waarin vluchtelingen(gezinnen) die een verblijfsstatus hebben gekregen, gehuisvest zijn in opdracht van de gemeente. Het betreft hier 120 mensen.

### Verkoop overig vastgoed

WoonFriesland richt zich op haar kerntaak: het verhuren van goede en betaalbare woningen. Daarom hebben wij nagenoeg al het zorgvastgoed, maatschappelijk vastgoed en bedrijfsnonroerendgoed de afgelopen jaren afgestoten. Met de opbrengst financieren wij de grootschalige verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, dit komt onze huurders rechtstreeks ten goede.

### 4.d Kwaliteit en duurzaamheid

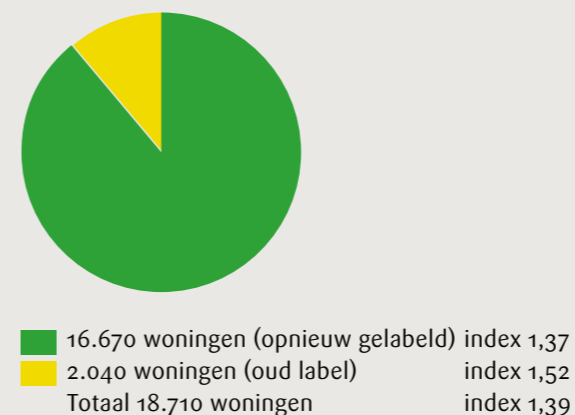
Onze inzet is en blijft dat kwaliteitsverbetering en verduurzaming van onze woningen betaalbaar is. Prijsstijgingen verlengen de doorlooptijd van de transformatie van onze woningvoorraad, deze trend zet zich door.

In 2019 is in samenwerking met onze partners het DreamHüs in Delft gerealiseerd, is 3D open BIM verevorderd, zijn de activiteiten met Aeroscan doorgezet en hebben we met Wocozon de mijlpaal van 5.000 woningen met zonnestroominstallaties bereikt.

In 2019 hebben we circa 1.250 woningen opgeleverd met verbetering in comfort en energieprestatie. Tot en met 2019 heeft 45,2% van ons bezit een kwaliteits- en energieprestatieverbetering ondergaan.

Uit onderstaande grafiek blijkt dat onze woningvoorraad eind 2019 gemiddeld een duurzaamheidsindex van 1,39 heeft bereikt en dat onze doelstelling 'gemiddeld label B' al is bereikt!

(AANTAL WONINGEN EXCLUSIEF KAMERS EN ZORGWONINGEN)



Wij realiseren de verduurzaming stapsgewijs door het upgraden van de schil en het beleggen van de daken met zonnepanelen. We werken via scrum en een 30-stappenplan voor de persoonlijke communicatie met huurders over de verbetering van hun woning.

Onze nieuwbouw realiseren wij gasloos met een EPC van 0. In 2019 hebben wij 8 nieuwbouwprojecten opgestart, waarvan eind 2019 169 woningen gereed waren.

### Visie op verduurzaming bestaande bouw

De Aw heeft eind 2018 gesteld dat de corporatie als kerntaak heeft het verschaffen van betaalbare sociale huisvesting en niet het optreden als energieproducent, en niet het aansluiten op warmtenetten tegen bijdragen die de (toekomstige) woonlasten van de huurder negatief beïnvloeden. Binnen die kaders besluiten wij over de verdere verduurzaming van ons bezit op betaalbare wijze. Het gaat dan primair om de bestaande woningen. Hulpmiddelen daarbij zijn samenwerkingsvormen zoals bij DreamHüs en overleg met collega's.

Zo zijn wij met Elkien in overleg hoe wij in de gemeente Leeuwarden, waar zowel Elkien als WoonFriesland een groot deel van hun bezit hebben, gezamenlijk met de Gemeente een concrete bijdrage kunnen leveren aan de te ontwikkelen warmtevisie.

Naast de investeringen in nieuwbouw en kwaliteits- en energieprestatie verbeteren we onze woningen verder door fors te investeren in planmatig en mutatieonderhoud in 2019.

Het aantal woningen waar mutatieonderhoud is uitgevoerd bedroeg in 2019 2.169 (2018: 2.153). De kosten per mutatie zijn in 2019 relatief hoog: € 2.187 (2018: € 1.906), vanwege inhaaleffecten (woningen die bij eerdere kwaliteitsverbeteringsprojecten niet zijn meegenomen en bij mutatie alsnog op niveau worden gebracht).

De reparatiekosten en het aantal reparaties lagen ongeveer op het niveau van vorig jaar, resp. 4,5 miljoen bij ruim 22.000 reparaties. Doelstelling is dat zowel de aantallen als de kosten van reparaties niet verder stijgen, c.q. in de toekomst geleidelijk gaan dalen, nu al een fors deel van de woningen qua kwaliteit op niveau is gebracht. Total Cost of Ownership (TCO) is een belangrijk issue bij de opzet van de projecten.

In het kader van het Veranderprogramma 2019-2022 hebben de procesoptimalisatie en digitalisering bij mutatie en bij dagelijks onderhoud hoge prioriteit.



#### 4.e Leefbaarheid

Leefbaarheid voor onze huurders is van onveranderd groot belang. Onze uitgaven voor leefbaarheid worden ingezet voor 'achter-de-voordeurprojecten', uitvoering van plannen ter bevordering van een veilige en schone leefomgeving en ter voorkoming van overlast. Aanpak van leefbaarheid in de wijken baseren we op signalen vanuit de eigen jaarlijkse wijkanalyses. De uitkomsten van wijkanalyses zijn ingebracht in overleggen met de huurdersorganisaties en de gemeenten voor de biedingen.

We zien dat de zelfredzaamheid bij een deel van onze huurders afneemt, door de scheiding van wonen en zorg. 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. Onze buurtbeheerders spelen hier een belangrijke rol in. Zij zijn actief in onze buurten en hebben een signalerende en, indien nodig, handhavende rol in samenwerking met andere organisaties.

WoonFriesland stimuleert leefbaarheidsinitiatieven van eigen huurders en draagt zelf onder meer bij door deelname aan sociale teams, spreekuren in de wijk, het organiseren van wijkshowouwen en opruim- en tuinactiedagen met onze huurders en betrokken partijen.

Bij de start van kwaliteitsverbeteringstrajecten kijken we ook naar de woonomgeving. In overleg met de bewoners en gemeente pakken we deze aan. Een mooi voorbeeld is de aanpak in wijk Nijlân in Leeuwarden, waar we in 2018/2019 de kwaliteit van 450 woningen hebben verbeterd. Naast de binnenkant van de woning zijn de tuinen van de bewoners en het algemeen groen vernieuwd.

#### Communicatie met onze huurders

WoonFriesland stuurt actief op persoonlijk contact. Onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en onderhouds-medewerkers zijn onze 'ogen en oren in de wijk'. Zij zoeken de huurder thuis op voor bijvoorbeeld mutaties, huurbetaling en onderhoud, maar ook voor leefbaarheid.

Zo voeren zij wijkshowouwen uit om bij te dragen aan het schoon en veilig houden van de buurt, 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 plannen.

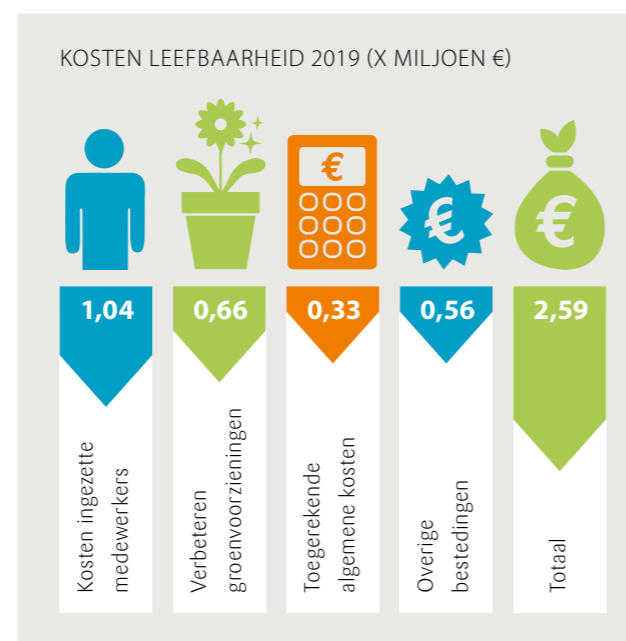
Door automatisering en digitalisering heeft de huurder telefonisch direct de mogelijkheid om te kiezen voor reparatieverzoeken, financiële administratie,

de wijkconsulent of ons KCC. De telefonische wachtduur is hierdoor fors verminderd en de huurder heeft sneller de juiste persoon aan de lijn.

#### Overlast

Overlast tussen burens of in de buurt bepaalt in grote mate de leefbaarheid. De overlast bestaat onder andere uit conflicten tussen burens, mensen met psychische problemen die voor onrust zorgen en problematiek rondom verslaving en hennepsteelt. Juist door de scheiding van wonen en zorg krijgen wij steeds vaker te maken met kwetsbare groepen.

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 op, al dan niet in samenwerking met andere partijen. Daar waar nodig, melden we de casus aan bij het Veiligheidshuis Fryslân. Daar komen ketenpartners samen om een casus te bespreken. Ieder vanuit eigen taak en verantwoordelijkheid met als doel escalatie te voorkomen.



#### 4.f Klachtenmanagement

**Klachtenmanagement: direct contact met de huurder, kans om te verbeteren**

Wij werken elke dag met hart en ziel voor onze huurders. Hierbij streven we naar een optimale huurderstevredenheid (> 8). Het kan zijn dat een huurder toch ontevreden is. Geeft een huurder aan niet tevreden te zijn, dan gaan wij direct in gesprek met als doel om de klacht op te lossen. Wij zien een klacht als een kans, immers een klacht van een huurder belicht een probleem

Jaar	2019	2018	2017
Klachten	215	257	239
(buren)Overlast	182	327	268

over de woning, werkprocessen en dienstverlening. Door rechtstreeks van onze huurders te horen wat de problemen zijn, leren wij om onze dienstverlening te verbeteren en zoveel mogelijk klachten te voorkomen. Het aantal klachten is in 2019 in vergelijking met 2018 afgenomen. De klachten zijn te categoriseren in algemene klachten en vervolklachten die via de provinciale klachtencommissie, de huurcommissie of via een gerechtelijke procedure bij ons binnen komen. Naast klachten registreren we meldingen burenoverlast. Het aantal meldingen burenoverlast is fors afgenomen. De herindeling van het werkgebied, de inzet van extra wijkconsulenten en persoonlijk contact liggen hieraan ten grondslag.

#### Klachtencommissie

Sinds 1 januari 2019 is er sprake van een provinciale klachtencommissie in plaats van een klachtencommissie per woningcorporatie.

Dit is ontstaan vanuit een gezamenlijk initiatief van een aantal Friese woningcorporaties waaronder ook WoonFriesland. Door de grotere schaal van de provinciale klachtencommissie kunnen klachten efficiënter en effectiever worden behandeld.

De provinciale klachtencommissie heeft 14 hoorzittingen gehouden, waarvan 1 hoorzitting over een ontvankelijke klacht over WoonFriesland.

Deze klacht is behandeld met als advies om de klacht overeenkomstig de afspraken die ter zitting zijn gemaakt, af te wikkelen. Het bestuur van WoonFriesland heeft dit advies overgenomen.



Een medewerker van Omrin, een huurder en wijkconsulent Nynke Hartman bespreken het schoonhouden van de wijk.



‘Risicovol werk  
maar goed  
gezekerd’



In samenwerking met Wocozon plaatsen we zonnepanelen op zoveel mogelijk daken van onze huizen.

# Governance en risicomanagement

De governancestructuur is ten opzichte van voorgaande jaren onveranderd. Wij verwijzen daarvoor naar het jaarverslag 2018. Een korte samenvatting is opgenomen in bijlage E. WoonFriesland houdt zich aan de Governancecode en uiteraard ook aan de nieuwe Code 2020.

In 2019 is het 50%-belang in de joint venture Estea Capital Friesland BV conform de contractuele bepalingen overgedragen aan de partner.

De RvC houdt toezicht op de samenwerkingsvormen. Er resteert nog slechts 1 vennootschap als verbinding, te weten OBM BV. In 2019 zijn geen activiteiten ontplooid. Het resultaat en de waarde van OBM BV zijn in de jaarrekening 2019 van WoonFriesland opgenomen. Het jaarresultaat over 2019 bedraagt € 433 negatief en de netto vermogenswaarde is € 1.748.519 per 31 december 2019.

Wij zijn daarnaast nog in beperkte mate lid van Verenigingen van Eigenaren van appartementen en flatgebouwen, waarin wij een deel van de appartementsrechten in ons bezit hebben. Het gaat in totaal om ongeveer 300 woningen.

## Risicomanagement

Het risicomanagement richt zich op de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee WoonFriesland wordt geconfronteerd. Evenals vrijwel iedere organisatie heeft WoonFriesland in toenemende mate te kampen met risico's op het gebied van informatiebeveiliging. Ook wij werden als Citrix gebruiker in januari 2020 geraakt. Op basis van forensisch onderzoek hebben wij door deskundigen laten vaststellen dat er door de penetratieacties van Citrix voor WoonFriesland geen schade is opgetreden.

De voornaamste risicogebieden die wij buiten de issues rondom informatiebeveiliging onderscheiden zijn:

1. Betaalbaar wonen
2. De hoge investeringen in kwaliteit en stapsgewijze verduurzaming
3. Het laag houden van de bedrijfslasten
4. Het ons kunnen richten op de kerntaak: het sociaal verhuurbedrijf
5. Voldoende financiële weerbaarheid

### 1. Betaalbaar wonen

Vanwege toenemende heffingen en lastenverhoging door Rijk en Gemeentes bestaat het risico dat onvoldoende in de kwaliteit en verduurzaming kan worden geïnvesteerd. De beheersing van dit risico wordt steeds lastiger. Wij trachten dit risico met name te beheersen door verbetering van de professionaliteit van de gehele organisatie, via het project Veranderprogramma 2019-2022 (waaronder het laag houden van de bedrijfslasten, scenario-analyses, integratie vastgoed- en financiële sturing), ingezette innovaties in het DreamHüsproject en liquiditeitssturing en het blijven beheersen van de 24 business risks uit het risicomodel van het WSW. Dit alles doen we geheel binnen de financiële normen van Aw en WSW. Onze risicobereidheid is voor betaalbaar wonen gemiddeld en voor financiële weerbaarheid laag.

### 2. Hoge investeringen in kwaliteit en stapsgewijze verduurzaming

Het betreft risico's met betrekking tot de bouwkundige staat van relatief oud bezit, waaronder veiligheidsrisico's (asbest, balkons en breedplaatvloeren) en de risico's dat investeringen in verduurzaming onaanvaardbaar stijgen.

Alle belangrijke inventarisaties en daaruit voortvloeiende noodzakelijke werkzaamheden zijn verricht en er zijn geen belangrijke risico's. Het risico van te hoge investeringen in duurzaamheid wordt gemitigeerd door onze standpunten dat deze investeringen betaalbaar moeten zijn en de woonlasten van de huurder niet onaanvaardbaar mogen doen stijgen. Wij zien ons hierbij gedekt door de zienswijze van de Aw, dat de corporatie geen kerntaak heeft als energieproducent, maar zich primair richt op het verhuurderschap van betaalbare, goede sociale huurwoningen.

Ook stelt de Aw dat de corporatie voor aansluitkosten, abonnementen en bijdragen aan warmtenetten geen onaanvaardbare risico's mag nemen die leiden tot structureel te hoge woonlasten voor de huurder. Op grond van de getroffen maatregelen sluit onze risicobeheersing voor dit moment aan op onze lage risicobereidheid op deze punten. Als het gaat om het risico van stijgende overheidsheffingen en opgelegde te dure verduurzaming, dan zijn wij zeer terughoudend voor wat betreft deze risico-inschatting. Wij vinden



dat de overheid blijkt geeft van onderschatting van de consequenties van maatregelen voor de sector en dus voor onze huurders.

### 3. Het laag houden van de bedrijfslasten

Het risico van te hoge bedrijfslasten is laag, in lijn met onze risicobereidheid. Dit komt door de voortdurende toename van onze professionaliteit, de flexibele omvang en structuur, het in stand houden van onze activiteiten met 20.000 vhe en het reeds bereikte lage niveau van bedrijfslasten.

### 4. Richten op de kerntaak: het sociaal verhuurbedrijf

Er is een laag risico dat onze bedrijfsvoering (processen en invoering van innovaties en digitalisering) onvoldoende aangepast is aan de ontwikkelingen in de maatschappij. Dit geldt ook voor het risico dat wij niet voldoen aan wet- en regelgeving zoals Woningwet, AVG en OOB.

Dit doen wij door maatregelen die we al in voorgaande jaren in gang hebben gezet, zoals bijvoorbeeld:

- informatievoorziening met Katoomba;
- het koppelen van risico (beheersingsmaatregelen) aan KPI's en teamplannen;
- aantrekken en inhuren van professionals;
- cultuurproject, 2<sup>e</sup> paar ogen principe en
- verkoop van niet-kernactiviteiten (Zorgvastgoed en BOG/MOG).

Deze zijn onderdeel van het in 2019 gestarte meerjarenproject Veranderprogramma 2019-2022 (zie hoofdstuk 6 Organisatie en bedrijfsvoering). Het risico dat wij ons niet zouden kunnen richten op onze kerntaak 'het sociaal verhuurbedrijf' wordt daardoor gemitigeerd tot laag. Dit sluit aan op onze risicobereidheid op dit punt.

### 5. Voldoende financiële weerbaarheid

Ook onze financiële weerbaarheid wordt kwetsbaarder door de toenemende heffingen en belastingen. Naast een goede kostenbeheersing hebben wij ons leningenniveau gemaximeerd tot vlak onder de huidige norm van Aw/WSW, zijnde 75% van de beleidswaarde. In de meerjarenprognose Dpi 2020-2029 laten wij deze ratio nog licht afnemen.

De grens is gesteld op een leningenniveau van € 670 miljoen, waarbij de treasuryrisico's als laag zijn te kwalificeren. Door deze grens hebben wij ons tweede beleidsinstrument, een ICR van maximaal 1,6, moeten laten varen. Ook omdat de verslaggevingsregels omtrent onderhoud en investeringen gewijzigd zijn, is de ICR minder goed vergelijkbaar met andere jaren.

Onze risicobereidheid is laag en wij vinden ons aangepaste beleid op dit punt voldoende om het risico te beheersen.

### Risicoanalyse

Tot en met heden kan WoonFriesland haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn om de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. We hebben als het sociaal verhuurbedrijf voor de beoordeling van de voortzetting of beperking van al onze activiteiten de gezondheid van onze medewerkers, huurders en medewerkers van externe partijen, alsmede het daarmee beperken van onnodige 'traffic' met besmettingsrisico in het maatschappelijk verkeer, zoveel als mogelijk centraal gesteld. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze daaropvolgende maatregelen blijven erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. We kiezen daarbij de insteek om flexibel, begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren.

De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen de coronavirus effecten mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. Door de aanwezige financiële buffers verwacht WoonFriesland de kernactiviteiten, zodra dit voor haar medewerkers, huurders en externe partijen voldoende veilig is, de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

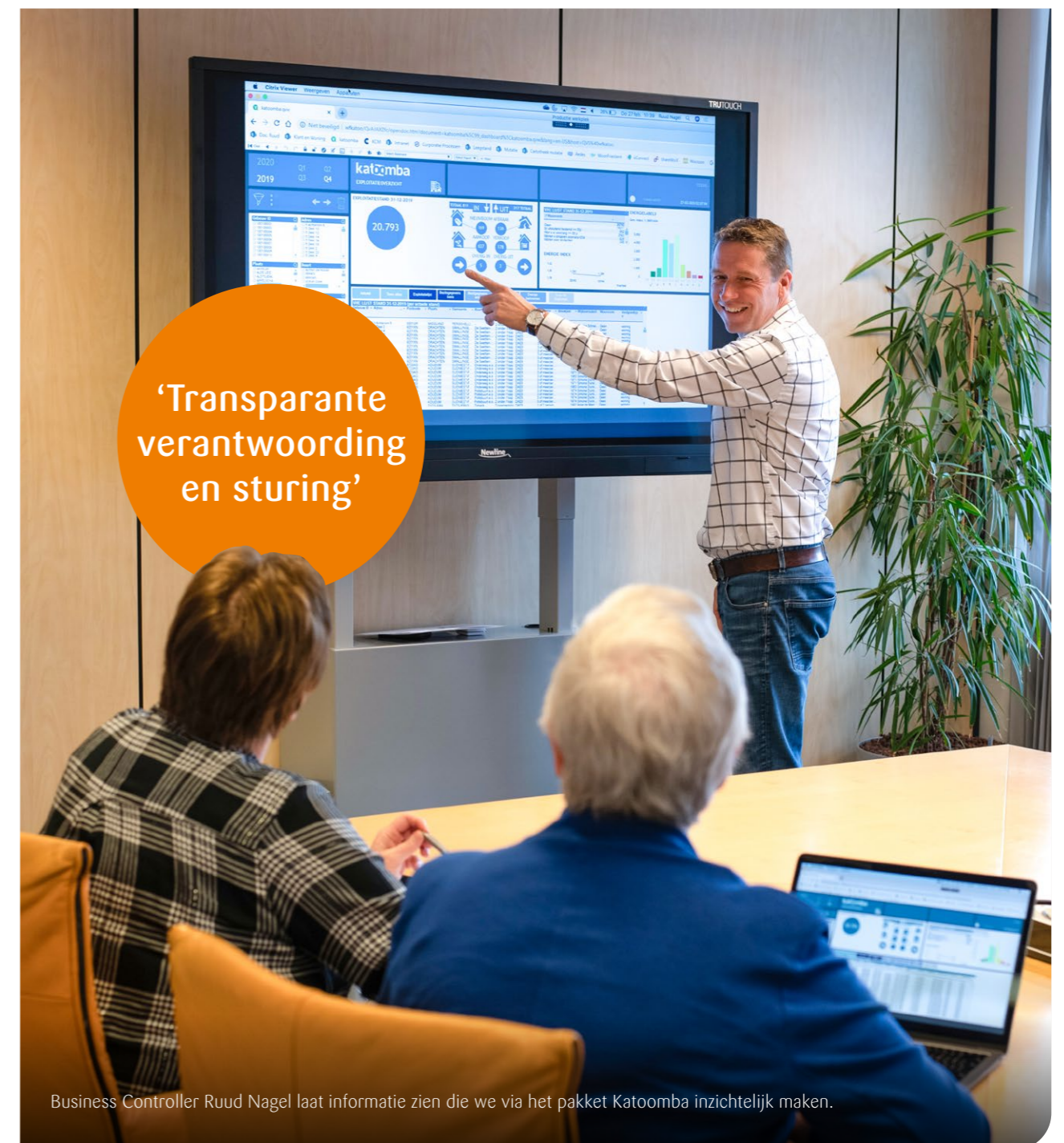
Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van WoonFriesland.

Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om aan te geven of we extra maatregelen moeten nemen die voor ons het best passend zijn.

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van

verhuurde eenheden. Maar dat lijken voornamelijk geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid, die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

In de blik vooruit in dit jaarverslag (zie hoofdstuk 2) zijn de verwachtingen voor 2020 beschreven zoals die waren voordat het coronavirus ons in de greep hield. Op basis van bovenstaande risicoanalyse is onze blik vooruit ongewijzigd.



'Transparante  
verantwoording  
en sturing'

Business Controller Ruud Nagel laat informatie zien die we via het pakket Katoomba inzichtelijk maken.



‘Huurders geven medewerkers van Service & Onderhoud een 8,5’

Allround onderhoudsmedewerker Gerben Bosma geeft uitleg aan huurders.

## Organisatie en bedrijfsvoering

Om een volgende stap te maken in onze organisatieontwikkeling, zijn wij in maart gestart met het Veranderprogramma 2019-2022. WoonFriesland wil als het sociaal verhuurbedrijf haar klantvisie waarmaken en komen tot excellente dienstverlening met een hoge huurderstevredenheid en medewerkersbetrokkenheid. Het werk van onze medewerkers, inclusief cultuur, houding en gedrag, gaat meeveranderen met de optimalisatie en digitalisatie van processen en met de veranderende klantverwachtingen.

### Bedrijfsvoering: visie en ontwikkelingen

Centraal in onze huurdersvisie staat het op een goede en eigentijdse wijze meten van de huurderstevredenheid. Wij zijn in 2019 gestart om dit mogelijk te maken. Vanaf eind augustus meten wij dagelijks de tevredenheid over de verrichte reparaties door onze eigen dienst. De positieve uitkomsten daarvan hebben wij opgenomen in hoofdstuk 4.a. Wij zetten deze stappen in 2020 door. Ons doel is om de huurderstevredenheid over al onze activiteiten te gaan meten en om onze prestaties verder te verbeteren. Om onze bedrijfsprocessen verder te optimaliseren en geschikt te maken voor digitalisering, startten wij het Veranderprogramma 2019-2022.

In het veranderprogramma staan belangrijke doelen voor de huurder voorop:

- De huurder moet de belangrijkste elementen en data van zijn woning digitaal kunnen zien;
- De huurder moet het meerjarenonderhoudsschema van zijn woning digitaal in kunnen zien;
- De huurder moet afspraken voor reparatie digitaal kunnen melden en inplannen;
- Alle handelingen voor de huurder: in één keer goed.

Om deze doelen in 2022 te bereiken, verbeteren we onze bedrijfsprocessen en onze digitalisering.



Medewerkers Klant Contact Centrum Rixt Dijkema, Marrit Noordenbos en Marieke Eilering beantwoorden vragen van huurders.



## Bedrijfsvoering: resultaten

In maart zijn wij gestart met de opzet van het Veranderprogramma 2019-2022. We hebben een manager vrijgemaakt voor dit traject. Onder zijn leiding is het KSC anders ingericht en zijn functies aangepast.

Als huurders ons bellen, kunnen ze kiezen wie ze nodig hebben: de wijkconsulent, ons planningsteam van Service & Onderhoud, Financiën of KCC. Op deze manier komen de huurders in een keer bij de juiste medewerker terecht.

In het kader van het Veranderprogramma bleek het nodig bij het herontwerp van de processen bij de teams Service & Onderhoud en Vastgoedmanagement om een structuurwijziging op te stellen. Deze is met de spelregels voor het Veranderprogramma ter advisering voorgelegd aan de Ondernemingsraad. In het tweede halfjaar zijn na positief advies de veranderingen in gang gezet.

Het Woonruimte Informatie Systeem is in 2019 operationeel geworden. Na aanloopproblemen is een stabiele situatie bereikt en zetten we in 2020 de laatste stap voor optimalisatie.

Ook de voorbereidingen voor het nieuwe huurdersportaal zijn in 2019 in gang gezet. Geleidelijke installatie verwachten we in de tweede helft van 2020.

Eind 2019 hebben wij onze leveranciers nader geïnformeerd over de invoering van het digitale leveranciersplatform Mareon, dat begin 2020 wordt ingevoerd.

Op het gebied van security en privacy is onze organisatie in het kader van de AVG en ISO 27001-trajecten in samenwerking met Qbit voldoende op niveau gebracht om in 2020 aan de eisen van Organisatie van Openbaar

Belang (OOB) te voldoen. De OOB-status vraagt een veelheid aan beheersingsmaatregelen en aanscherping daarvan. Daarvoor zijn in samenwerking met KPMG eind 2019 de belangrijkste processen en risico's opnieuw in kaart gebracht en vastgelegd, inclusief bijbehorende key controls en de beoordeling van de mate van beheersing als gevolg van deze key controls. De AO-processen zijn op hoofdlijnen beschreven, er is een assessment uitgevoerd op de autorisatiematrix en het proces is vastgesteld om te borgen dat de autorisatiematrix op orde blijft. In 2020 wordt ingezet om de interne beheersing nog verder te verbeteren, verscherpt en vertaald in detailacties.

## Strategische personeelsplanning en opleidingen

De strategische personeelsplanning biedt input en ondersteuning voor het Veranderprogramma. De optimalisatie van onze werkprocessen toetsen we aan de inzichten uit deze strategische personeelsplanning. In 2019 zijn veel verschillende opleidingen gedaan, onder andere om bij te blijven op het eigen vakgebied. Binnen Service & Onderhoud zijn alle nieuwe medewerkers opgeleid in asbestherkenning. Ook opleidingen op het gebied van veiligheid, zoals het veilig werken in de omgeving van liften, krijgen aandacht.

Alle medewerkers die direct telefonisch klantcontact hebben zijn getraind in de Customer Operations Performance Center-standaard (COPC) op het gebied van het voeren van goede en professionele telefoongesprekken.

## Personeelsinformatiesysteem

WoonFriesland werkt ook aan het optimaliseren van de interne dienstverlening. Zo is er een nieuw personeelsinformatiesysteem in gebruik genomen waarmee werkprocessen gedigitaliseerd worden.

Dit biedt voordelen voor de medewerkers, maar ook voor de afdeling P&O.

## Ziekteverzuim

Voor 2019 was onze ambitieuze doelstelling gesteld op 4,0% ziekteverzuim en 0,9 meldingsfrequentie. In de praktijk bleek het resultaat respectievelijk 4,78% en 1,04. De driehoek waarin leidinggevende, medewerker en P&O werken aan re-integratie en reduceren van verzuim werkt positief. De ondersteuning door de arbeidsdeskundige, bedrijfsmaatschappelijk werker en bedrijfsarts levert hieraan ook een goede bijdrage. Waar mogelijk heeft WoonFriesland vroegtijdig interventies ingezet en actieve begeleiding geboden. Het leveren van maatwerk aan de ouderwordende medewerker bij Service & Onderhoud in relatie tot inzetbaarheid werkt positief.

## ARBO

WoonFriesland hecht grote waarde aan het veilig werken van eigen medewerkers en externen die onder onze verantwoordelijkheid werken. Het actief werken aan veiligheid en veiligheidsbewustzijn van onze medewerkers heeft continu onze aandacht. Dit vergroot ook het veilig wonen van onze huurders. In 2019 is de commissie ARBO

en Veiligheid in een nieuwe vorm gaan werken en zijn de preventiemedewerkers gestart. In 2019 zijn wij na een audit VCA gecertificeerd.

## Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek

Een goede huurderstevredenheid kan alleen bereikt worden met betrokken en gemotiveerde medewerkers. Daarom heeft de directie samen met de OR de schouders gezet onder het meten van medewerkersbetrokkenheid. In 2019 is een pilot met een groep medewerkers, directie en OR gestart, waarbij dezelfde NPS-methodiek wordt gehanteerd als bij het meten van de huurderstevredenheid. Wij gaan in 2020 alle medewerkers bij het onderzoek betrekken, zodat wij feedback ontvangen, ervan kunnen leren en om vervolgens samen gerichte verbeteracties te ondernemen.

## Overleg met de Ondernemingsraad

De bestuurder heeft in 2019 vijf maal formeel overleg gevoerd met de Ondernemingsraad en vier keer informeel.

Het overzicht met de advies- en instemmingsaanvragen en de besprekingspunten is te vinden in bijlage F.



### HUURDERSTEVREDENHEID

HTV reparatie/onderhoud



8.2

77,7% (916) positief  
13,3% (157) neutraal  
9,0% (106) negatief

HTV onderhoud medewerker



8.5

82,9% (977) positief  
12,6% (148) neutraal  
4,5% (54) negatief

HTV termijn



8.1

73,1% (862) positief  
17,1% (202) neutraal  
9,8% (115) negatief

NPS



20

38,4% (453) positief  
43,6% (514) neutraal  
18,0% (212) negatief



‘Maximale  
financiële  
inspanning’



Trotse huurder in nieuwe keuken. In 2019 investeerde WoonFriesland veel in verbetering van kwaliteit en energie.

## Financiën

### 7.a Volkshuisvestelijke doelstellingen

WoonFriesland spant zich financieel maximaal in. Dit doen we voor het betaalbaar en in goede staat houden van de huurwoningen en de leefbaarheid van wijken, buurten en dorpen waar onze huurders wonen. Er is sprake van een gezonde financiële exploitatie waarbij fors wordt ingezet op de verbetering van de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande huurwoningen en tegelijkertijd op het consolideren van het leningenniveau. Daarnaast ligt de focus met name op betaalbare huren en lage

bedrijfslasten, waarbij de organisatie wel van kwalitatief goed niveau is.

Ons leningenniveau (Loan to Value) ligt op een alleszins verantwoord niveau, eind 2019 circa € 639 miljoen.

### 7.b Financieel resultaat 2019

In onderstaande tabel wordt het financiële resultaat van 2019 vergeleken met de begroting uit 2019 en de jaarrekening van 2018.

Tabel 7.1 Opbouw jaarresultaat x € 1.000

Omschrijving	Jaarrekening 2019	Begroting 2019	Jaarrekening 2018
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42.943	38.902	40.388
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.345	-247	551
Resultaat overige activiteiten	49	50	86
Overige organisatiekosten	-2.332	-310	-94
Leefbaarheid	-2.590	-3.123	-2.610
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>39.415</b>	<b>35.272</b>	<b>38.321</b>
Rente	-20.472	-21.483	-24.796
Belastingen	-28.252	0	-36.121
Resultaat deelneming	25	0	63
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	-9.284	13.789	-18.533
Niet-gerealiseerde waardeverandering	158.696	-4.163	284.131
<b>Resultaat volgens W&amp;V-rekening</b>	<b>149.412</b>	<b>9.626</b>	<b>261.598</b>

### Resultaat 2019 ten opzichte van de begroting

Uit bovenstaande tabel blijkt dat, ten opzichte van de begroting 2019, het resultaat gewone bedrijfsuitoefening over 2019 lager is dan begroot. Het verschil uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen van circa € 23,1 miljoen blijkt uit onderstaande tabel 7.2.

Tabel 7.2 Resultaat 2019 t.o.v. de begroting

Meer resultaat (x € 1 miljoen) wegens:		Minder resultaat (x € 1 miljoen) wegens:	
Hoger resultaat verkopen	1,6	Lagere omzet huur	-0,2
Hogere overige opbrengsten	0,2	Hoger verlies servicecontracten	-0,6
Lagere onderhoudslasten	2,4	Hogere personele uitgaven	-0,3
Lagere belastingen en sectorheffingen	1,9	Belastingen	-28,3
Lagere rentelasten	1,0	Overig	-0,8
	7,1		-30,2
		<b>Per saldo lager resultaat</b>	<b>-23,1</b>

Met name door de lagere onderhoudslast en het niet heffen van de saneringsheffing in 2019, valt het bedrijfsresultaat 2019 positief uit ten opzichte van de begroting (zie tabel 7.1). Doordat de marktwaarde van het bezit hoger uitvalt dan de fiscale waarde, valt de belastinglatentie grotendeels vrij. Dit brengt een belastinglast van ruim € 28,3 miljoen met zich mee. Hierdoor is het resultaat gewone bedrijfsuitoefening na belastingen over 2019 negatief ten opzichte van de begroting.



**Niet-gerealiseerde waardeveranderingen**

De grote afwijking is het gevolg van het feit dat het begrote bedrag 2019 gebaseerd is op verplicht te hanteren kaders die door de Aw worden vastgesteld, terwijl de marktstandigheden per balansdatum in de waardering van de marktwaarde worden meegenomen. Dit leidde eind 2019 tot een zeer forse opwaardering wegens prijsstijgingen.

**Resultaat 2019 ten opzichte van de jaarrekening 2018**

Uit tabel 7.3 blijkt dat het resultaat gewone bedrijfsuitoefening over 2019 ten opzichte van de jaarrekening 2018 is toegenomen met circa € 13,3 miljoen.

Tabel 7.3 Resultaat 2019 t.o.v. 2018

Meer resultaat (x € 1 miljoen) wegens:		Minder resultaat (x € 1 miljoen) wegens:	
Meer huuropbrengsten	3,2	Lager resultaat servicekosten	0,2
Hoger resultaat verkopen	0,8	Lagere overige opbrengsten	0,1
Lagere rentelasten	4,3	Hogere personeelslasten	0,8
Lagere sectorheffingen en belastingen	1,2	Hogere onderhoudslasten	1,3
Lagere belastingen VpB	7,9	Hogere algemene kosten	0,9
		Overig	0,8
	17,4		4,1
		<b>Per saldo hoger resultaat</b>	<b>13,3</b>

De belangrijkste oorzaken van het hogere resultaat 2019 t.o.v. 2018 zijn enerzijds de belastinglast van € 36 miljoen in 2018 en € 28 miljoen in 2019, lagere rentelasten in 2019, meer huuropbrengsten in 2019 en het niet heffen van de saneringsheffing in 2019. Hier tegenover waren er in 2019 hogere onderhoudslasten.

**7.c Analyse kasstromen**

De mutatie in de liquide middelen bedraagt € 0,4 miljoen positief. De kasstromen uit de reguliere operatie bedragen € 15,7 miljoen positief. De investeringskasstromen komen uit op een negatief bedrag van € 13,9 miljoen. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door de forse ingaande kasstroom uit de verkopen van circa € 55 miljoen van met name de BOG/MOG-portefeuille. Daar staan forse investeringen in nieuwbouw en kwaliteitsverbetering van in totaal circa € 65 miljoen tegenover. Het financieringssaldo komt door het aantrekken van nieuwe leningen voor in totaal € 42,5 miljoen en het aflossen van € 43,9 miljoen uit op € 1,4 miljoen negatief.

**7.d Beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde**

WoonFriesland waardeert haar bezit op marktwaarde. De marktwaarde geeft het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd. De doelstelling van WoonFriesland is om te voorzien in goed en betaalbaar wonen. Daarnaast verkoopt WoonFriesland slechts een zeer beperkt aantal woningen. Dit betekent dat maar een zeer klein deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de

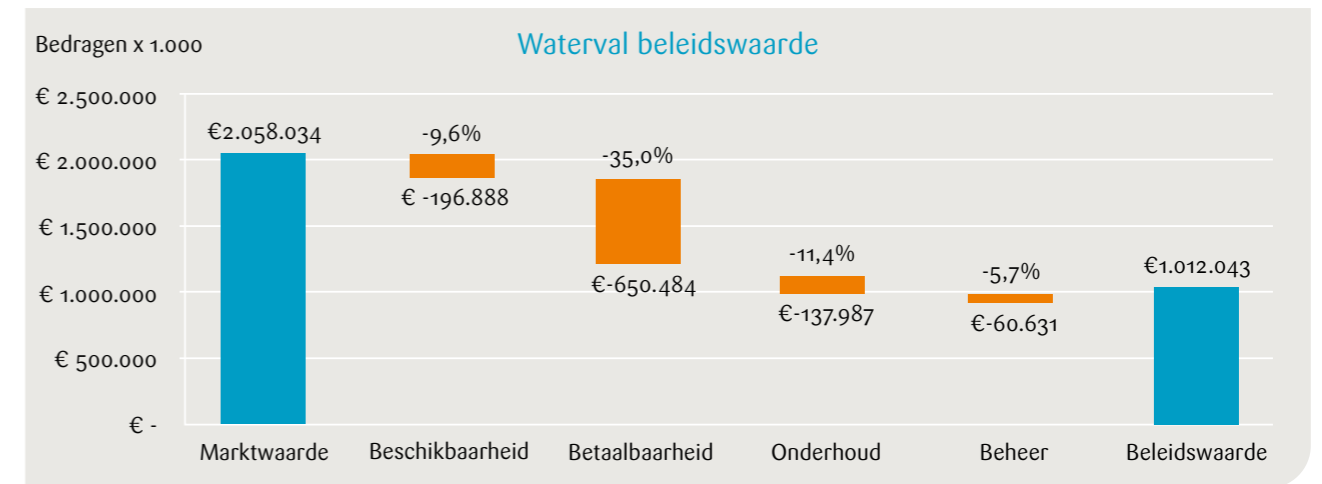
toekomst gerealiseerd wordt. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WoonFriesland en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. De marktwaarde steeg in 2019 met 9,3% van € 1,88 miljard eind 2018 naar € 2,05 miljard eind 2019, nagenoeg geheel door externe waardestijging waar WoonFriesland geen invloed op heeft.

De beleidswaarde steeg met 13,0% van € 895 miljoen eind 2018 naar € 1,01 miljard eind 2019. De hogere stijging van de beleidswaarde is met name het gevolg van beleidsmatige hogere afslagen in de 'waterval beleidswaarde' en door aanpassingen in de regelgeving voor de berekening van de beleidswaarde.

Overigens betekent de stijging van de beleidswaarde niet dat WoonFriesland het leningenplafond gaat verhogen. Beleidsmatig en vanuit risicobeheersing blijft het plafond vastgesteld op € 670 miljoen.

**Verskil marktwaarde en beleidswaarde eind 2019**

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per ultimo 2019 bedraagt € 1,05 miljard. Het effect op het eigen vermogen is ook € 1,05 miljard.

**Analyse verschillen**

Bovenstaand worden de belangrijkste componenten die tot verschillen leiden tussen de marktwaarde en de beleidswaarde grafisch weergegeven en daarna toegelicht.

**Beschikbaarheid**

Bij de bepaling van de marktwaarde wordt de hoogste uitkomst van de scenario's doorexploreren en uitponden als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen geeft het uitponds scenario de hoogste waarde. Zeker met de fors gestegen leegwaardes als basis voor het uitponds scenario.

WoonFriesland heeft een verkoopstrategie waarbij geen woningen worden verkocht, tenzij... Indien alleen het doorexploteerscenario voor de marktwaarde geldt, dan daalt de marktwaarde met € 197 miljoen.

**Betaalbaarheid**

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuurling ingerekend, terwijl bij de beleidswaarde de streefhuur of lagere aanvangshuur wordt gebruikt. WoonFriesland hanteert een streefhuur van gemiddeld 68% van de maximale huur. Door de streefhuur in te rekenen daalt de waarde met € 650 miljoen.

**Onderhoud**

Voor het bepalen van de onderhoudslasten voor de marktwaarde wordt het in de (commerciële) markt gebruikelijke onderhoud ingerekend.

WoonFriesland heeft een hogere onderhoudsopgave ingerekend in de begroting. Het effect op de waarde is € 138 miljoen negatief.

**Beheer**

Daarnaast zijn de beheerlasten van een belegger zo laag mogelijk terwijl WoonFriesland ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld leefbaarheid). Het effect van meer beheer bedraagt € 61 miljoen negatief.

**7.e 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: dit zijn met name de ICR (Interest Coverage Ratio), de Loan to Value, het leningenplafond en (in mindere mate) de solvabiliteit.

**Loan to Value en leningenplafond**

De Loan to Value geeft de verhouding weer van de leningenomvang ten opzichte van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. WoonFriesland hanteert als norm een dekkingsratio van maximaal 75% die gelijk is aan de norm van de Aw en het WSW. WoonFriesland heeft als maximale leningenniveau € 670 miljoen ingesteld. Er wordt strak gestuurd om dit maximum niet te overschrijden. Hiermede is niet de ICR maar de LTV de beperkende factor voor de investeringscapaciteit geworden. WoonFriesland volgt hiermee een prudent beleid.

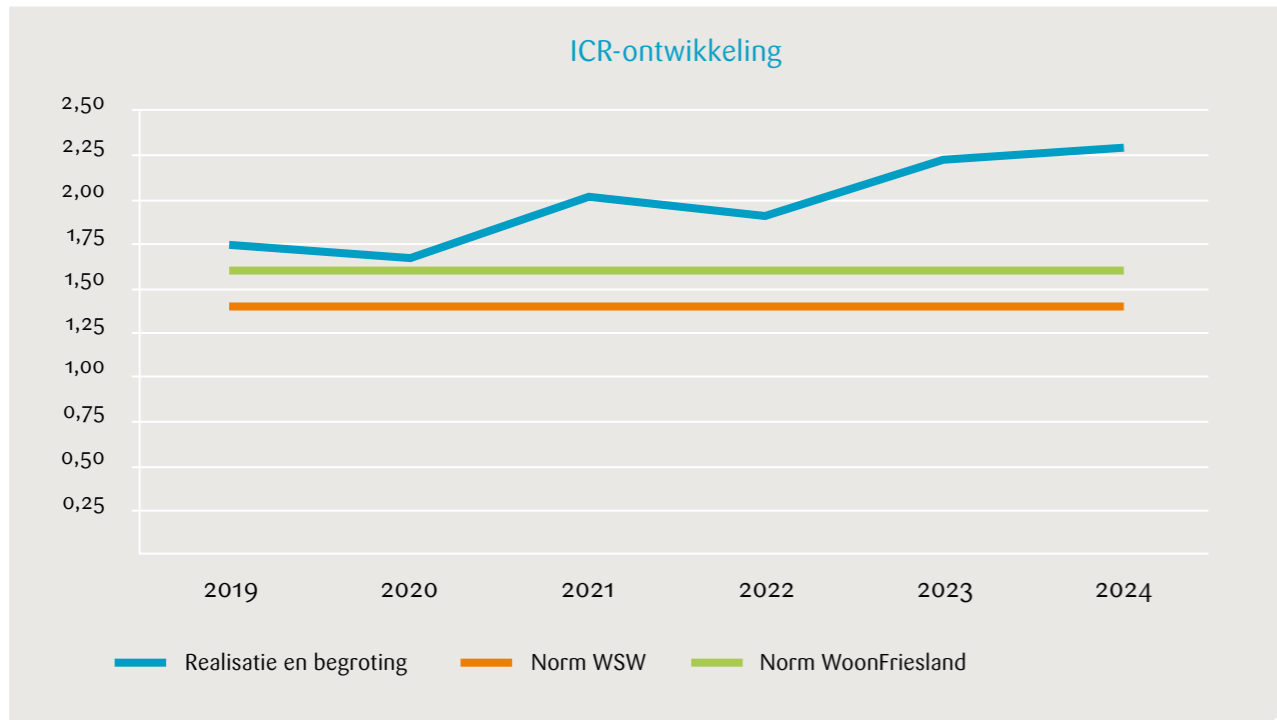
In onderstaande tabel 7.4 is weergegeven hoe de Loan to Value en de leningen zich de komende jaren ontwikkelen: De Loan to Value voor 2019 is 63,1% en voldoet daarmee aan de norm. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel laat de LTV een licht dalend beeld zien naar circa 66%.

Tabel 7.4 Ontwikkeling LTV x € 1.000

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Beleidswaarde vastgoed	1.012.043	915.645	942.714	961.028	975.348	1.012.405
Leningenomvang	638.845	663.982	655.284	662.089	665.079	667.791
Loan to Value	63,1%	73%	70%	69%	68%	66%



Grafiek 7.1 ICR (Interest Coverage Ratio)



### 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.

Uit grafiek 7.1 blijkt de ontwikkeling van de ICR. De ICR over 2019 (1,7) is gerelateerd aan de gerealiseerde kasstromen. De ICR over 2020 en de jaren daarna is gebaseerd op de kasstromen van de meerjarenbegroting. Uit de grafiek blijkt dat de ICR alle jaren boven de normen ligt en een duidelijk stijgende lijn laat zien.

Redenen hiervoor zijn de gewijzigde regelgeving omtrent de boeking van onderhoud en investering en de ook op lange termijn verwachte laagblijvende rente. Door deze ontwikkelingen is de ICR geen 'knellende' factor meer, maar de investeringscapaciteit blijft wel gelijk.

### Solvabiliteit

De solvabiliteit per 31 december 2019 bedraagt 66,4%. Dit is niet primair bepalend voor de investeringscapaciteit.

Medebepalende factoren daarvoor zijn de toekomstige verplichtingen (kwaliteitsachterstand e.d.), kasstromen, rentedekkingsgraad (ICR) en aflossingscapaciteit. Op grond van de Woningwet beoordelen de Aw en het WSW jaarlijks op basis van een groot aantal factoren de financiële continuïteit van WoonFriesland.

## 7.f Treasury

### Treasurystatuut en jaarplan

De treasury-activiteiten zorgen ervoor dat de lange- en kortetermijnfinanciering 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. De uitvoering van het Treasurybeleid en de financieringsstrategie 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 een in het (verre) verleden verstrekte lening (voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening) heeft WoonFriesland ultimo 2019 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.

Ultimo 2019 heeft WoonFriesland in dit kader echter geen beschikbare liquide middelen uitgezet.

### 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. Ook zijn we 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 van het onroerend goed en de verkoop van bezit dat niet tot de kerntaak behoort zoals het BOG/MOG. Anderzijds trekken we externe leningen aan. 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. Ook in 2019 heeft het WSW een positief oordeel uitgesproken over de wijze waarop WoonFriesland de businessrisks beheerst en de risico's als laag gekwalificeerd.

### 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 mei 2019 een borgbaarheidsverklaring afgegeven. Daarnaast was er sprake van een tijdelijke extra financieringsbehoefte, doordat de verkoop van de BOG-/MOG-portefeuille later plaats heeft gevonden. Deze extra financieringsbehoefte is ingevuld met het tijdelijk verhogen van de kredietfaciliteit bij de BNG.

### Leningenportefeuille

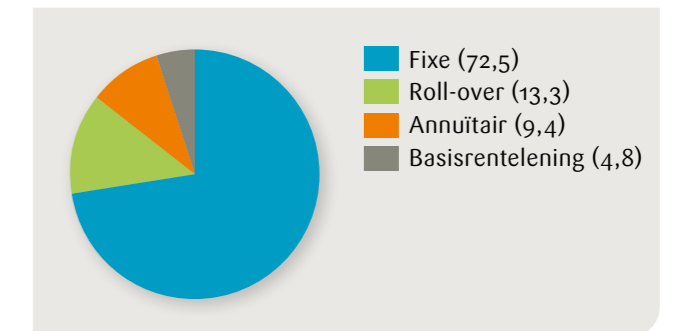
De totale leningenomvang per ultimo 2019 bedraagt € 639 miljoen en bestaat voor € 623 miljoen uit leningen die door het WSW zijn geborgd. Voor het overige deel van € 16 miljoen staan gemeenten garant. Dit betreft met name oudere leningen.

De gemiddelde rente is gedaald naar 3,13%.

De duration (de gemiddelde gewogen rente typische looptijd) van de leningenportefeuille (inclusief swaps) is ultimo 2019, 14,7 jaar.

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

Grafiek 7.2 Type lening (in %)



### Derivaten

WoonFriesland heeft, ultimo 2019, nog 2 derivaatovereenkomsten met een totale hoofdsom van € 20 miljoen. In 2019 is 1 swap met onderliggende leningen afgewikkeld. 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-overleningen gelijk zijn aan elkaar.

De marktwaarde van de derivaten bedroeg ultimo 2019 € 13,9 miljoen negatief. WoonFriesland heeft geen derivatenovereenkomsten met zogeheten marktwaardeverrekeningen (margin calls). Op het moment dat de overeenkomsten aflopen is de marktwaarde nihil. Er zijn geen derivaatovereenkomsten meer met toezichtbelemmerende bepalingen.





# Jaarrekening 2019

## WoonFriesland

Balans per 31 december 2019

Winst-en-verliesrekening over 2019

Toelichting op de balans per 31 december 2019

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019

Toelichting op het kasstroomoverzicht 2019

Overige informatie

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

WNT-verantwoording 2019 WoonFriesland

Overige gegevens



## 1. Balans per 31 december 2019

(na resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000

ACTIVA	Toelichting	31 DEC. 2019	31 DEC. 2018
<b>Vaste activa</b>			
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b> 1			
DAEB vastgoed in exploitatie		2.034.690	1.851.405
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		23.344	31.552
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		14.400	16.047
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		11.252	1.978
		<b>2.083.686</b>	<b>1.900.982</b>
<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b> 2			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		10.188	10.185
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b> 3			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		1.749	1.749
Andere deelnemingen		0	20
Latente belastingvordering(en)		0	9.744
Leningen u/g		39	47
		<b>1.788</b>	<b>11.560</b>
		<b>2.095.662</b>	<b>1.922.727</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>VOORRADEN</b> 4			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		175	677
Overige voorraden		975	681
		<b>1.150</b>	<b>1.358</b>
<b>VLOTTENDE VORDERINGEN</b> 5			
Huurdebiteuren		725	788
Overige vorderingen		11	72
Overlopende activa		731	423
		<b>1.467</b>	<b>1.283</b>
<b>LIQUIDE MIDDELEN</b> 6			
		<b>9.692</b>	<b>9.294</b>
		<b>12.309</b>	<b>11.935</b>
		<b>2.107.971</b>	<b>1.934.662</b>

bedragen x € 1.000

PASSIVA	Toelichting	31 DEC. 2019	31 DEC. 2018
<b>EIGEN VERMOGEN</b> 7			
Herwaarderingsreserve		790.472	672.747
Overige reserves		610.255	578.568
		<b>1.400.727</b>	<b>1.251.315</b>
<b>VOORZIENINGEN</b> 8			
Onrendabele investeringen en herstructurerings		8.478	1.882
Latente belastingverplichtingen		18.508	0
Voorziening reorganisatiekosten		0	237
Voorziening jubileumuitkering		406	407
Voorziening V&E-meters		576	613
		<b>27.968</b>	<b>3.139</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b> 9			
Schulden/leningen overheid		4.534	7.472
Schulden aan kredietinstellingen		590.144	588.872
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		14.010	15.883
Overige schulden		154	204
		<b>608.842</b>	<b>612.431</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b> 10			
Overheidsleningen		2.938	8.072
Schulden aan kredietinstellingen		41.229	36.005
Schulden aan leveranciers		8.276	3.040
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.338	4.580
Schulden terzake van pensioenen		0	176
Overige schulden		3.340	3.426
Overlopende passiva		11.313	12.478
		<b>70.434</b>	<b>67.777</b>
		<b>2.107.971</b>	<b>1.934.662</b>



## 2. Winst-en-verliesrekening over 2019

bedragen x € 1.000

	Toelichting	2019	2018
Huuropbrengsten	11	115.807	112.619
Opbrengsten servicecontracten	12	5.913	5.759
Lasten servicecontracten	13	-6.765	-6.443
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	14	-8.717	-9.127
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-45.583	-42.577
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-17.712	-19.843
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>42.943</b>	<b>40.388</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	17	55.367	7.495
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	17	-581	-473
Toegerekende organisatiekosten		-220	-252
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-53.221	-6.219
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.345</b>	<b>551</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	-15.352	-3.673
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	173.823	287.706
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20	225	98
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>158.696</b>	<b>284.131</b>
Overige bedrijfsopbrengsten	21	49	86
<b>Overige organisatiekosten</b>	22	<b>-2.332</b>	<b>-94</b>
<b>Leefbaarheid</b>	23	<b>-2.590</b>	<b>-2.610</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>198.111</b>	<b>322.452</b>
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	24	3	4
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	25	572	104
Rentelasten en soortgelijke kosten	26	-21.047	-24.904
<b>Financiële baten en lasten</b>		<b>-20.472</b>	<b>-24.796</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>177.639</b>	<b>297.656</b>
Belastingen	27	-28.252	-36.121
Resultaat deelnemingen	28	25	63
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>149.412</b>	<b>261.598</b>



## 3. Kasstroomoverzicht 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

bedragen x € 1.000

	Toelichting	2019	2018
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
<i>Operationele Ontvangsten</i>			
Zelfstandige huurwoningen	11	110.103	106.060
Onzelfstandige huurwoningen		2.175	1.834
Maatschappelijk onroerend goed		2.521	3.106
Bedrijfsmatig onroerend goed		870	1.058
Parkeervoorzieningen		526	512
Vergoedingen	12	6.213	5.720
Overige Bedrijfsontvangsten Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)		474	479
Saldo ingaande kasstromen	13		33
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>		<b>122.895</b>	<b>118.802</b>
<i>Operationele Uitgaven</i>			
Erfpacht		-7	-8
Betalingen aan werknemers		-15.970	-14.360
Onderhoudsuitgaven		-33.042	-32.671
Overige Bedrijfsuitgaven		-24.540	-21.794
Betaalde interest	27	-21.330	-22.573
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		0	-1.113
Verhuurdersheffing	16	-11.120	-11.257
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden		-1.156	-872
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>		<b>-107.165</b>	<b>-104.648</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>15.730</b>	<b>14.154</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	18	54.203	7.432
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		450	0
Verkoopontvangsten grond		322	0
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</b>		<b>54.975</b>	<b>7.432</b>
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		-44.711	-3.350
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		-20.488	-33.835
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		-1.083	-38.252
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-503	-691
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		-844	-471
Investerings overig		-1.285	-1.955
Externe kosten bij verkoop		0	-510
<b>Verwerking van vastgoedbeleggingen</b>		<b>-68.914</b>	<b>-79.064</b>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>			
Ontvangsten verbindingen		45	73
Uitgaven verbindingen		-10	0
Uitgaven overig		-2	0
<b>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</b>		<b>33</b>	<b>73</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-13.906</b>	<b>-71.559</b>



## Vervolg Kasstroomoverzicht 2019

bedragen x € 1.000

	Toelichting	2019	2018
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>			
<b>Nieuwe te borgen leningen</b>	9	<b>42.500</b>	<b>101.000</b>
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>			
Aflossing door WSW geborgde leningen	9	-35.334	-32.068
Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investeringen		-8.592	-10.657
<b>Tussentelling uitgaande kasstromen</b>		<b>-43.926</b>	<b>-42.725</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-1.426</b>	<b>58.275</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b>398</b>	<b>870</b>
<b>Liquide middelen</b>			
<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b>398</b>	<b>870</b>
Liquide middelen per 1 januari		9.294	8.424
Liquide middelen per 31 december		9.692	9.294
		<b>398</b>	<b>870</b>

## 4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

**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 ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 01031925.

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, woon-zorgvastgoed 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 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) en RJ-Uiting 2019-6 in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 2 juni 2020.

**Oordelen en schattingen**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de stichting 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.

**Classificatie lease overeenkomsten vastgoedbeleggingen - WoonFriesland als lessor**

WoonFriesland is operationele lease overeenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van lease overeenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject. De leaseovereenkomsten van WoonFriesland bevatten een leaseperiode welke (waarschijnlijk) niet het belangrijkste deel van de economische levensduur omvat en waarvan de contante waarde van de minimale leasebetalingen lager is dan 90% van de reële waarde van het leaseobject. Derhalve zijn de lease overeenkomsten als operationele leases geïnclassificeerd.

**Consolidatie**

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

In 2019 is er sprake van 1 100% deelneming; OBM B.V. Het belang van deze deelneming ten opzichte van WoonFriesland is echter verwaarloosbaar. Het balanstotaal per 31 december 2019 van OBM B.V. bedraagt€ 1.749 dzd, het vermogen bedraagt€ 1 749 dzd en het resultaat 2019 bedraagt€ dzd. Naast de kwantitatieve overwegingen zijn er ook geen kwalitatieve overwegingen welke mogelijk wel tot consolidatie kunnen leiden.



**Lijst met kapitaalbelangen**

WoonFriesland te Grou staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

NAAM, STATUTAIRE ZETEL	AANDEEL IN HET GEPLAATSTE KAPITAAL %	OPGENOMEN IN CONSOLIDATIE
OBM B.V., Drachten	100,00	Nee

**Salderen**

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

- 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.

**Fouterstel**

Eind 2018 zijn de activiteiten op Terschelling van De Veste overgegaan naar WoonFriesland. Op dit moment zijn ook de bijbehorende leningen overgegaan naar WoonFriesland. In de jaarrekening 2018 zijn deze leningen niet tegen de reële waarde in jaarrekening verwerkt maar tegen de nominale waarde.

In 2019 is gebleken dat deze wijze van waarderen niet overeenkomstig de richtlijnen is. De fout is in de jaarrekening retrospectief gecorrigeerd.

Het effect van het fouterstel is in onderstaande tabel weergegeven en is als zodanig verwerkt in de jaarrekening 2019.

**Effect fouterstel op vergelijkende cijfers**

bedragen x € 1.000

POST	JAARREKENING 2018	EFFECT FOUTERSTEL	GECORRIGEERDE JAARREKENING 2018
<b>Balans</b>			
Latente belastingvordering(en)	9.274	470	9.744
Overige reserves	581.311	-2.743	578.568
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden/leningen overheid	7.443	29	7.472
Schulden kredietinstellingen	585.818	3.054	588.872
<b>Kortlopende schulden</b>			
Overheidsleningen	8.070	2	8.072
Schulden kredietinstellingen	35.877	128	36.005
<b>Winst en verliesrekening</b>			
Rentelasten	21.691	3.213	24.904
Belastingen	36.591	-470	36.121
Resultaat na belastingen	264.341	-2.743	261.598

**5. Grondslagen voor de waardering van Activa en Passiva****Vastgoedbeleggingen****(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie***Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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 EG-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, 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 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

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.

*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 waarderen marktwaarde").

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

- wooneenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.



WoonFriesland hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen 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 vijftien 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 vastgoed 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.

#### *Groot onderhoud*

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2019 toegepast.

#### *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 en voor aftrek van de eventuele onrendabele top, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

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 als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2019 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.

#### *Beleidswaarde*

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WoonFriesland. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. WoonFriesland hanteert in haar beleid een streefhuur van 68,2% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde wel af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2019.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

WoonFriesland heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

DE BELEIDSWAARDE BEDRAAGT:	2019	2018
Streefhuur van XX% van de maximaal redelijke huur	68,2 %	68,2 %
Norm onderhoud	1.849	2.003
Norm beheerslasten	818	737



Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

WoonFriesland heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

#### **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 gerubriceerd 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 VOV-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 VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs 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 onbepaalde 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 Overige waardeveranderingen.

##### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

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.

##### *Herclassificatie van vastgoed*

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

1. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
2. verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij 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.
3. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
  - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
  - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.



### Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- o De terreinen worden niet afgeschreven.
- o De bedrijfsgebouwen over vijftig jaar.
- o De overige materiële vaste activa over drie tot vijftien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

### Financiële vaste activa

#### Deelnemingen

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

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de stichting 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 stichting 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.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

Resultaten uit transacties met en tussen niet-geconsolideerde 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.

### Overige financiële vaste activa

#### Latente belastingvorderingen

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

#### Flottende vorderingen

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij de 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.

### Voorraden

#### Vastgoed bestemd voor de 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.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

#### Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

#### Flottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.



### 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 stichting, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

### Bijzondere waardeverminderingen van vaste 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 teruggedraaid, 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 teruggedraaid verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

### Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de 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.

### Herwaarderingsreserve

Bij de herwaardering is rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening latente belastingen ten laste van de herwaarderingsreserve te vormen. 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 en voor aftrek van de eventuele onrendabele top, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

### Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de stichting 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 marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen 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 en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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. De voorziening wordt, op basis van de beperkte looptijd, tegen nominale waarde gewaardeerd.

### Latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

### Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel en voor V & E-meters.

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%.

Jaarlijks krijgen huurders voor €100 V-meters toegekend voor verbetering van de huurwoning. Voor de nog niet bestede V-meters is een voorziening opgenomen. Bewoners hebben eenmalig E-meters gekregen afhankelijk van de leeftijd van de huurwoning te besteden aan energiebesparende maatregelen. Er is een voorziening opgenomen voor de nog niet bestede E-meters. De voorziening voor V & E-meters is gewaardeerd tegen nominale waarde.

### 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.

### Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige 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.

### Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

### Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

### Derivaten en hedge accounting

WoonFriesland maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de renteschommelingen.

WoonFriesland scheidt een in een contract besloten derivaat (embedded derivative) af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

- 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 de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Het afgescheiden derivaat wordt gewaardeerd in overeenstemming met onderstaande grondslagen.

Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de stichting de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de onderstaande subcategorieën:

#### Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

WoonFriesland past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

WoonFriesland documenteert het volgende:

- 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.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge instrument niet geherwaardeerd.

De resultaatbepaling is als volgt:

- Op elke balansdatum wordt bepaald of sprake is of is geweest van ineffectiviteit.
- Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat.
- Het eventuele ineffectieve deel wordt bepaald door middel van de dollar offset methode.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst en verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Indien wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen.



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 was 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 hedgerelatie 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 was 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.

#### **Leasing**

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

#### *WoonFriesland als lessee*

In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

## 6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### **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.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

### **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 stichting, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

### **Opbrengsten en lasten 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 derwing wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### **Bedrijfslasten**

#### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten verdeelstaat 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.

#### **Overheidsheffingen**

De stichting 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 verhuurdersheffing, 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.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten 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 VOV 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.

**Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (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 et cetera.

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

**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.

**Personeel**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

De stichting neemt een verplichting op als de stichting zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de stichting de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

**Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

**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 aftrekbare 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. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de nettorente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

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.

**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.

**Toerekening baten en lasten**

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren.

**7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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.

## 8. Toelichting op de balans per 31 december 2019

## ACTIVA

## Vaste activa

## 1. Vastgoedbeleggingen

## DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

bedragen x € 1.000

VASTGOED IN EXPLOITATIE	DAEB		NIET-DAEB	
	2019	2018	2019	2018
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.851.405</b>	<b>1.487.064</b>	<b>31.552</b>	<b>29.463</b>
<i>Mutaties</i>				
Overboeking investeringen activa in ontwikkeling	23.878	3.966	0	0
Aankopen	1.093	44.296	0	1.322
Latere uitgaven	32.008	36.895	13	21
Desinvesteringen	-46.248	-6.214	-9.490	-1.562
Herwaarderingen	172.554	285.521	1.269	2.185
Herclassificatie naar exploitatie	0	-123	0	123
<b>Totaal mutaties 2019</b>	<b>183.285</b>	<b>364.341</b>	<b>-8.208</b>	<b>2.089</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.034.690</b>	<b>1.851.405</b>	<b>23.344</b>	<b>31.552</b>
In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde Herwaardering per 1 januari	755.708	490.723	8.515	8.245
In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde Herwaardering per 31 december	903.265	755.708	8.877	8.515

## Uitgangspunten marktwaarde

De onderverdeling van het totale vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) naar vastgoedtype is als volgt:

bedragen x € 1.000

	2019	2018	WAARDERINGSVARIANT
Eengezinswoningen	1.088.745	958.362	full
Meergezinswoningen	911.421	826.613	full
Studenteneenheden	15.850	18.057	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	5.448	14.571	full
Maatschappelijk onroerend goed	4.885	31.401	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	21.633	24.213	full
Parkeervoorzieningen	10.052	9.740	full
<b>Totaal</b>	<b>2.058.034</b>	<b>1.882.957</b>	

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 waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

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

Bij het doorexplotatie scenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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.

In 2019 is de marktwaarde van woningen met ca. € 180 mln. gestegen van € 1,88 mld. naar € 2,66 mld. De belangrijkste oorzaken van de stijging in de marktwaarde betreffen:

- Impact van de inrekening van de autonome stijging (10%) van de leegwaarde. Nagenoeg alle complexen hebben het scenario "uitponden" waardoor de leegwaardestijging nagenoeg evenredige invloed heeft op de marktwaarde. De (particuliere) markttransacties worden gebruikt als basis voor de leegwaarde. De forse stijging van de leegwaarde is te verklaren door de krapte op de (particuliere) koopmarkt en de lage rentestand.
- Op basis van de gevoeligheidsanalyse wordt ca. € 49 mln. verklaard door de daling van de gemiddelde disconteringsvoet per complex (7,5% naar 7,3%).

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

	2020	2021	2022	2023 E.V.
<b>Parameters woongelegenheden</b>				
Prijsinflatie	1,30 %	1,50 %	1,80 %	2,00 %
Looninflatie	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	3,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Leegwaardestijging	4,50 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (€)	964	964	964	964
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (€)	876	876	876	876
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	881	881	881	881
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	447	447	447	447
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	439	439	439	439
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	413	413	413	413
Beheerkosten per vhe - Zorgzaamheid (extramuraal) (€)	405	405	405	405
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09 %	0,09 %	0,09 %	0,09 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56 %	0,56 %	0,56 %	0,54 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Mutatiekans bij doorexploteren	9,16 %	9,16 %	9,16 %	9,16 %
Mutatiekans bij uitponden	9,16 %	9,16 %	9,16 %	9,16 %
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,40 %
Disconteringsvoet:	7,30 %	7,30 %	7,30 %	7,30 %



	2020	2021	2022	2023 E.V.
<b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b>				
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo (€)	5	5	5	5
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo (€)	10	10	10	10
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Disconteringsvoet:	7,10 %	7,10 %	7,10 %	7,10 %

	2020	2021	2022	2023 E.V.
<b>Parameters parkeerplaatsen</b>				
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	52	52	52	52
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	173	173	173	173
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	27	27	27	27
Beheerkosten - garagebox (€)	38	38	38	38
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24 %	0,24 %	0,24 %	0,24 %
Disconteringsvoet:	7,50 %	7,50 %	7,50 %	7,50 %

	2020	2021	2022	2023 E.V.
<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>				
Instandhoudingsonderhoud - € XX per m <sup>2</sup> bvo	8	8	8	8
Mutatieonderhoud - € XX per m <sup>2</sup> bvo	10	10	10	10
Beheerkosten	3	3	3	3
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36 %	0,36 %	0,36 %	0,36 %
Disconteringsvoet:	6,20 %	6,20 %	6,20 %	6,20 %

#### 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 alle onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar worden voorzien van een Full taxatie. 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

WoonFriesland past voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toe. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht in de marktwaardering.

WoonFriesland past de best practices toe, zoals deze in samenspraak met collega-corporaties en taxateurs is vastgesteld en door ValueMetrics is uitgewerkt.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

#### Schematische vrijheid

Voor met name de niet-woningwaarderingen kan gebruik gemaakt worden van schematische vrijheden. Dit houdt in dat er bij de marktwaardering afwijkingen in kasstromen ingevoerd kunnen worden.

Er is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de wederverhuurtijd na afloop van het huurcontract aan te passen. Een aantal panden staan momenteel leeg en het is niet reëel te veronderstellen dat deze binnen 6 maanden verhuurd gaan worden. Voor andere panden geldt dat deze qua locatie, gebruik of uitstraling naar verwachting een langere wederverhuurtijd hebben. In dergelijke gevallen is een reële wederverhuurtijd ingevoerd.

Andere schematische vrijheden zijn:

- Huurvrije perioden
- Specifieke vaste lasten
- Specifieke objectgerelateerde kosten
- Huurderving
- Afwijkingen in huurinkomsten

#### Markthuur(stijging)

De markthuur is volgens het Handboek de (kale) huurprijs per maand van een verhuureenheid die kan worden gerealiseerd, uitgaande van optimale marketing en verhuur. Wanneer een woning in het exploitatiescenario muteert, dan stijgt de huursom automatisch naar de markthuur, tenzij deze beklemd wordt door de maximaal redelijke huur (op basis van de WWS-punten). In het uitpondscenario geldt dit eveneens voor de jaren waarin de woning wegens wettelijke verkooprestricties niet verkocht mag worden. Ook is de markthuur in dit scenario relevant wanneer het vastgestelde uitpondpercentage lager is dan het mutatiepercentage (zie de paragraaf mutatiegraad). Het deel woningen dat muteert maar niet verkocht wordt, wordt verhuurd volgens de regels in het exploitatiescenario.

De markthuur bij BOG/MOG, parkeren en intramuraal vastgoed wordt in overleg met de taxateur bepaald.

De markthuur van de woningen wordt bepaald door een percentage te nemen van de leegwaarde. Dit percentage kan worden ingevoerd in Reatum TM op ieder niveau en is onderverdeeld in een- of meergezinswoningen en in verschillende grootte- en leegwaarde klassen.

Tijdens de waarderingsronde wordt per complex bepaald of de markthuur uit de tabel in lijn is met de markthuur zoals de taxateurs zien voor het specifieke complex. Indien de markt daarvoor aanleiding geeft wordt de markthuur per complex aangepast.

De markthuurstijging is gekoppeld aan de prijsinflatie zoals deze in het handboek is voorgeschreven.

#### Exit yield

Bij de marktwaarderingen is in beperkte mate gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad.

Bij de BOG/MOG-waarderingen wordt gekeken naar de 'highest value and best use' en wordt de alternatieve aanwendbaarheid van deze complexen doorgerekend door de taxateur. Hierbij zijn in bepaalde gevallen aanpassingen gemaakt in de Exit Yield. De taxateur kan deze onderbouwen.

#### Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde van een woning is volgens het Handboek de geschatte verkoopprijs op basis van de kosten koper, vrij van huur en overige lasten. In het uitpondscenario is dit de waarde waarvoor muterende woningen verkocht worden.

Voor de 1/3e Fullwaarderingen is de leegwaarde per 31-12-2019 in overleg met de externe taxateur per complex bepaald. De leegwaarde van de 2/3e interne waarderingen is per woningcomplex op de full waarderingen gebaseerd. De leegwaarden zijn, indien daar aanleiding voor was, tijdens waarderingsronde in overleg met de taxateur aangepast. Voor de toekomstige leegwaardestijgingen is, in overleg met de taxateur, uitgegaan van gemiddeld 2% per jaar.

*Disconteringsvoet*

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt.

De basis disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrije rentevoet en een vastgoed sector specifieke opslag, conform het handboek van het ministerie.

Met de opbouw uit het handboek van de disconteringsvoet wordt niet altijd recht gedaan aan de risico's van de specifieke complexen. Daarom is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad om per complex een marktconforme disconteringsvoet te bepalen. Dit betreft een verfijning van de opslagenmethodiek voor de wooncomplexen. Door het verfijnen en toevoegen van een aantal opslagen kan meer differentiatie in de disconteringsvoet worden aangebracht. De DV van de parkeercomplexen wordt in onderling overleg met de taxateurs bepaald.

Voor het BOG is een soortelijke systematiek van toepassing als voor het wonen, maar wordt op een eenvoudiger manier toegepast. De disconteringsvoet voor het BOG wordt tijdens de taxatieronde door de taxateur vastgesteld.

De opzet voor de woningcomplexen bestaat uit drie soorten opslagen: vaste, dynamische en handmatige opslagen. Vaste opslagen zijn onafhankelijk van het gehanteerde waarderingsscenario. Dynamische opslagen zijn wel afhankelijk van het gehanteerde scenario. Handmatige opslagen ten slotte zijn opslagen die geen vaste oorzaak hebben en specifiek voor een complex gelden.

*Mutatie- en verkoopkans*

Het Handboek definieert een mutatie als "een vrijgekomen woning door een reguliere huuropzegging binnen het waarderingscomplex." De mutatiegraad wordt berekend door een aantal stappen te doorlopen. De eerste stap is het maken van een overzicht van alle werkelijke opzeggingen en verhuringen van de afgelopen 5 jaar. De uitkomst hiervan is de gemiddeld gerealiseerde mutatiegraad. Deze vormt het uitgangspunt voor de basismutatiegraad in zowel het exploitatiescenario als het uitpondscenario. De vervolgstappen hebben betrekking op onder andere aanpassingen van hoge of lage mutatiegraden, grote of kleine complexen en fluctuaties in de mutatiegraden.

In overleg met de taxateur is de mutatiekans van een complex aangepast indien de markt hiertoe aanleiding geeft.

*Onderhoud*

Het instandhoudingsonderhoud is volgens het Handboek "het onderhoud dat gedurende de 15-jarige DCF-periode nodig is om een verhuurbare eenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de waardepeildatum bevindt." Voor het bepalen van een marktconforme onderhoudsnorm is per complex bepaald welk VTW-type van toepassing is. Voor elk VTW-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 in alle gevallen volstaan.

*Technische splitsingskosten*

Van deze vrijheidsgraad is geen gebruik gemaakt.

*Bijzondere omstandigheden*

Volgens het handboek kunnen bijzondere uitgangspunten van toepassing zijn. Hierbij valt te denken aan langere of kortere leegstand of het effect van beklemmingsafspraken met bijvoorbeeld gemeentes.

Van deze vrijheidsgraad is gebruik gemaakt bij de waarderings van de BOG/MOG-complexen in het geval van de wederverhuurtijd, leegstand en huurkortingen.

*Erfpacht*

Indien van toepassing zijn erfpachtcontracten in de waardering meegenomen.

*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 sociaal en 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	
			x €1.000	IN %
Huurverhoging	1,30 %	-0,50 %	-4.875	-0,20 %
Verhuurderheffing	0,54 %	0,25 %	-36.503	-1,80 %
Leegwaardestijging	2,00 %	-0,50 %	-52.492	-2,60 %
Disconteringsvoet (sectorspecifiek opslag)	5,00 %	-0,50 %	122.504	6,00 %
Disconteringsvoet (sectorspecifiek opslag)	5,00 %	0,50 %	-98.991	-4,90 %

Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk). Bij de disconteringsvoet zoals gehanteerd in de gevoeligheidsanalyse gaat het enkel om de 'sectorspecifieke opslag' van de disconteringsvoet.

*Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed*

WoonFriesland heeft zich jegens de gemeentes Schiermonnikoog en Vlieland verplicht om 10 jaar na overname van het bezit geen woningen te verkopen maar aan te houden voor de primaire doelgroep. De bepalingen vanuit het Handboek om de eerste 7 jaar geen verkopen in te rekenen zijn echter stringenter aangezien de bepalingen vanuit de overname op balansdatum nog een kortere looptijd dan 7 jaar hebben.

Voor de overgenomen woningen (eind 2018) op Terschelling heeft WoonFriesland de verplichting om 10 jaar na overname van het bezit geen woningen te verkopen maar aan te houden voor de primaire doelgroep.

*WOZ-informatie*

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2019 € 2,28 miljard (2018: 2,11 miljard).

*Verstreckte zekerheden*

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/hypotheek, 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.

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.



**Beleidswaarde**

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

bedragen x € 1.000

	2019	2018
Eengezinswoningen (EGW)	613.512	500.689
Meergezinswoningen (MGW)	341.366	303.252
Studenteneenheden (STUD)	15.147	11.557
Bedrijfsmatig onroerend goed <sup>(1)</sup>	5.448	14.571
Maatschappelijk onroerend goed <sup>(1)</sup>	4.885	31.401
Zorgvastgoed (intramuraal) <sup>(1)</sup>	21.633	24.213
Parkeergelegenheden <sup>(1)</sup>	10.052	9.740
<b>Totaal</b>	<b>1.012.043</b>	<b>895.423</b>
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.058.034	1.882.957
<b>Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)</b>	<b>1.045.991</b>	<b>987.534</b>

<sup>(1)</sup> Beleidswaarde is gelijk aan marktwaarde.

*Uitgangspunten beleidswaarde*

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woonegelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in paragraaf 7.d.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

bedragen x € 1.000

	EFFECT OP	IN % VAN DE	EFFECT OP	IN % VAN DE
	MARKTWAARDE	REËLE WAARDE	MARKTWAARDE	REËLE WAARDE
	2019		2018	
<b>Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat</b>	<b>2.058.034</b>	<b>100%</b>	<b>1.882.957</b>	<b>100%</b>
Stap 1: beschikbaarheid	196.888	(10)%	245.963	(13)%
Stap 2: betaalbaarheid	650.484	(35)%	516.404	(32)%
Stap 3: kwaliteit	137.987	(11)%	210.846	(19)%
Stap 4: beheer	60.632	(6)%	14.321	(2)%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>1.012.043</b>	<b>51 %</b>	<b>895.423</b>	<b>48%</b>

De verschuiving tussen de afslag voor kwaliteit en de afslag voor beheer ten opzichte van voorgaand jaar is het gevolg van gewijzigde definitie van onderhoud en beheer afkomstig uit het memo van BZK, Aw en WSW (Definities onderhoud en beheer). Ten opzichte van voorgaand jaar zijn er meer indirecte kosten naar de categorieën lasten verhuur- en beheeractiviteiten toegewezen en minder indirecte kosten toegewezen naar de lasten onderhoudsactiviteiten.

WoonFriesland heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2019	2018
Streefhuur percentage van de maximaal redelijke huur	68,2 %	68,2 %
Norm onderhoud	1.849	2.003
Norm beheerslasten	818	737

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde van de woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode.

PARAMETERS GEVOELIGHEIDSANALYSE	GEHANTEERD IN BELEIDSWAARDE	STEL MOGELIJKE AFWIJKING	X 1.000	EFFECT OP BELEIDSWAARDE IN % VAN DE BELEIDSWAARDE
Disconteringsvoet	4,74%	- 0,5%	94.556	9,7%
Disconteringsvoet	4,74%	+ 0,5%	-79.381	-8,1%
Streefhuur per maand	GEM. € 499	+ € 25	106.743	10,9%
Lasten onderhoud	€ 1.849	+ € 50	-24.071	-2,5%
Lasten beheer	€ 818	+ € 50	-23.843	-2,4%

Het effect op de beleidswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk).

Bij de disconteringsvoet zoals gehanteerd in de gevoeligheidsanalyse gaat het enkel om de aanpassing van de 'sectorspecifieke opslag'.

**Overige vastgoedbeleggingen**

bedragen x € 1.000

	ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	
	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	18.704	19.927	1.978	5.986
Herwaardering	-2.657	-3.693	0	0
<b>Herrekende stand per 1 januari</b>	<b>16.047</b>	<b>16.234</b>	<b>1.978</b>	<b>5.986</b>

*Mutaties*

Toename bestede kosten onderhanden en nieuwe projecten	0	0	42.424	6.279
Afname door oplevering naar activa in exploitatie	0	0	-23.862	-5.711
Onrendabele toppen boekjaar	0	0	-10.808	-2.662
Overig	0	0	1.520	-1.914
Herclassificatie naar voorraad	-420	-594	0	0
Herclassificatie naar exploitatie	-1.711	-629	0	0
Opwaardering	484	482	0	0
Afwaardering	0	-130	0	0
Overige mutaties	0	684	0	0
<b>Totaal mutaties 2019</b>	<b>-1.647</b>	<b>-187</b>	<b>9.274</b>	<b>-4.008</b>

<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>14.400</b>	<b>16.047</b>	<b>11.252</b>	<b>1.978</b>
-----------------------------------	---------------	---------------	---------------	--------------

**Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

*Herclassificatie vastgoed verkocht onder voorwaarden*

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar "Vorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de "Vorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde waarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille.
- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

*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.

**2. Materiële vaste activa**

bedragen x € 1.000

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE	31-12-2019	31-12-2018
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.188	10.185

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	24.021	21.528
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-13.836	-12.778
<b>Herrekenende stand per 1 januari</b>	<b>10.185</b>	<b>8.750</b>

*Mutaties*

Investeringen	1.270	2.493
Afschrijvingen	-1.267	-1.058
Totaal mutaties 2019	3	1.435
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>10.188</b>	<b>10.185</b>

De investeringen betreffen grotendeels investeringen in automatisering. De actuele WOZ-waarde van de bedrijfspanden bedraagt € 3,3 mln. (peildatum 1-1-2019). De boekwaarde van deze panden bedraagt per 31-12-2019 € 6,3 miljoen. Ten opzichte van de WOZ-waarde hebben de bedrijfspanden een hoge boekwaarde aangezien de panden voor WoonFriesland een hogere bedrijfswaarde hebben dan de ingeschatte WOZ-waarde.

*Afschrijvingen*

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt :

- terreinen: geen afschrijving
- automatisering: 3-5 jaar; lineair
- inventaris: 10 jaar; lineair
- kantoorgebouw: 20-40 jaar; lineair
- installaties: 15 jaar; lineair

**3. Financiële vaste activa**

bedragen x € 1.000

DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	31-12-2019	31-12-2018
OBM B.V. te Drachten (100%)	1.749	1.749

bedragen x € 1.000

O.B.M. B.V.	2019	2018
Stand per 1 januari	1.749	1.755
Aandeel in het resultaat	0	-6
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.749</b>	<b>1.749</b>

bedragen x € 1.000

ANDERE DEELNEMINGEN	31-12-2019	31-12-2018
Estea Capital Friesland B.V. te Ede (20%)	0	20

bedragen x € 1.000

ESTE A CAPITAL FRIESLAND B.V.	2019	2018
Stand per 1 januari	20	20
Desinvesteringen	-20	0
Aandeel in het resultaat	25	69
Dividend	-25	-69
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

Het belang in de deelneming Estea Capital Friesland B.V. is medio 2019 beëindigd.

bedragen x € 1.000

LATENTE BELASTINGVORDERING(EN)	31-12-2019	31-12-2018
Latente belastingvorderingen	0	9.274

Er is vanaf boekjaar 2019 per saldo sprake van een passieve belastinglatentie (alle afzonderlijke latenties gesaldeerd), derhalve is de toelichting opgenomen onder de latente belastingverplichtingen.

bedragen x € 1.000

LENINGEN U/G	31-12-2019	31-12-2018
Medisch Centrum Leeuwarden	30	43
Fietsplan personeel	9	4
	<b>39</b>	<b>47</b>



bedragen x € 1.000

	STAND PER 1 JANUARI 2019	BIJ	AF	STAND PER 31 DECEMBER 2019
Medisch Centrum Leeuwarden	43	0	-13	30
Fietsplan personeel	4	12	-7	9
	<b>47</b>	<b>12</b>	<b>-20</b>	<b>39</b>

Het gemiddelde rentepercentage van de uitgegeven leningen bedraagt per ultimo 2019: 6,74% (2018: 6,74%).

#### 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.

#### 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

### 4. Voorraden

bedragen x € 1.000

VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP	31-12-2019	31-12-2018
Vastgoed bestemd voor de verkoop	168	0
Voorraad grond- en ontwikkelposities	7	677
	<b>175</b>	<b>677</b>

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop bestaat uit; woningen die zijn teruggekocht onder de constructie 'koopgarant' en weer regulier aan de markt worden aangeboden (aantal 2019: 1 / 2018: 0) ontwikkelposities die zijn bestemd voor verkoop (aantal 2019: 1 / 2018: 2).

bedragen x € 1.000

OVERIGE VOORRADEN	31-12-2019	31-12-2018
Voorraad materialen	975	681

### 5. Vlottende vorderingen

bedragen x € 1.000

HUURDEBITEUREN	31-12-2019	31-12-2018
t/m 3 maanden	411	424
> 3 maanden	373	405
Vertrokken bewoners	820	1.291
	<b>1.604</b>	<b>2.120</b>
Voorziening dubieuze debiteuren	-879	-1.332
	<b>725</b>	<b>788</b>

VOORZIENING DUBIEUZE DEBITEUREN	2019	2018
Stand per 1 januari	1.332	1.247
Dotatie	562	452
Onttrekking	-1.015	-367
<b>Stand per 31 december</b>	<b>879</b>	<b>1.332</b>

OVERIGE VORDERINGEN	31-12-2019	31-12-2018
Overige debiteuren	11	72

De overige vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

OVERLOPENDE ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
Overige (m.n. vooruitbetaalde bedragen/vooruitontvangen facturen)	731	423

De overlopende activa hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

## 6. Liquide middelen

bedragen x € 1.000

	31-12-2019	31-12-2018
Rekening-courant bank	9.692	9.293
Kas	0	1
	<b>9.692</b>	<b>9.294</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan WoonFriesland.

## PASSIVA

## 7. Eigen vermogen

bedragen x € 1.000

HERWAARDERINGSRESERVE	31-12-2019	31-12-2018
DAEB vastgoed in exploitatie	782.779	665.251
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.693	7.496
	<b>790.472</b>	<b>672.747</b>

bedragen x € 1.000

HERWAARDERINGSRESERVE	DAEB	NIET DAEB	TOTAAL
Stand per 1 januari 2018	467.588	7.856	475.444
Desinvesteringen	-473	-306	-779
Mutatie herwaardering	198.136	-54	198.082
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>665.251</b>	<b>7.496</b>	<b>672.747</b>
Stand per 1 januari 2019	665.251	7.496	672.747
Desinvesteringen	-1.959	-229	-2.188
Mutatie herwaardering	119.487	426	119.913
<b>Stand per 31 december 2019</b>	<b>782.779</b>	<b>7.693</b>	<b>790.472</b>

Totaal ongerealiseerde herwaardering

Per 31 december 2018	903.265	8.877	912.142
Af: effect belastinglatenties	120.486	1.184	121.670
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>782.779</b>	<b>7.693</b>	<b>790.472</b>

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 historische kostprijs (zijnde de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering), inclusief het effect van belastinglatenties. De latentie binnen de herwaarderingsreserve is in lijn met de overige verantwoorde latenties tegen de contante waarde opgenomen.

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.

bedragen x € 1.000

OVERIGE RESERVES	2019	2018
Stand per 1 januari	578.568	514.272
Resultaatbestemming boekjaar	29.499	63.517
Realisatie uit herwaarderingsreserve	2.188	779
<b>Stand per 31 december</b>	<b>610.255</b>	<b>578.568</b>

## Bestemming van het resultaat 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad € 149.412 dzd. als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad € 29.499 dzd. aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 119.913 dzd. ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

## 8. Voorzieningen

bedragen x € 1.000

ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN	31-12-2019	31-12-2018
Onrendabele investeringen en herstructureringen	8.478	1.882

bedragen x € 1.000

	2019	2018
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	1.882	3.665
Dotatie	20.241	2.662
Onttrekking	-10.808	-3.171
Vrijval	-2.837	-1.274
<b>Stand per 31 december</b>	<b>8.478</b>	<b>1.882</b>

De voorziening heeft voor een bedrag van € 5,2 miljoen een langlopend karakter en voor het overige deel een kortlopend karakter.

bedragen x € 1.000

LATENTE BELASTINGVERPLICHTINGEN	31-12-2019	31-12-2018
Latente belastingverplichtingen	18.508	0

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. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

## Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2019 € 2.058 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2019 € 1.789 miljoen. Ultimo 2018 is dit € 1.883 miljoen, respectievelijk € 1.784 miljoen. Het verschil is voor de latentie bepaald en contant gemaakt tegen de netto rente en een restant levensduur van 20,1 jaar (2018: 20,4).



**Projecten in ontwikkeling**

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. Deze latentie is tegen de contante waarde opgenomen.

**Verkoop woningen onder VOV**

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 tijdelijk verschil is 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 tegen de contante waarde opgenomen.

**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 derivaten.

**Derivaten**

In de jaarrekening is voor de gewaardeerde derivaten (afgescheiden embedded derivaten of derivaten waarbij geen kostprijs hedge-accounting is toegepast) een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de derivaten en is tegen contante waarde verantwoord.

**Fiscaal verrekenbare verliezen**

Er wordt een latente 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. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

Bij de waardering op netto contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 2,45% (2018 : 2,67%). Dit percentage is afgeleid uit de voor WoonFriesland geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2019, onder aftrek van het toepasselijke VPB tarief in het jaar van afwikkeling. Bij de bepaling van het geldende belastingtarief is tevens rekening gehouden met de gewijzigde toekomstige VPB tarieven.

**Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht**

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

bedragen x € 1.000

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN:	BALANS		WINST-EN VERLIESREKENING	
	2019	2018	2019	2018
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	-35.896	-11.819	-24.077	-41.224
Vastgoed projecten en gronden	2.741	92	2.649	-24
Leningen en derivaten	835	748	87	458
Niet toegestane voorzieningen	131	157	-26	-96
Fiscaal verrekenbare verliezen	13.681	20.566	-6.885	4.765
	<b>-18.508</b>	<b>9.744</b>	<b>-28.252</b>	<b>-36.121</b>

Onder de Latente belastingvorderingen is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 61.473 dzd. (2018: € 93.670 dzd.). Dit is het gevolg van het verlies geleden in het (2014/2017/2018), waarbij het waarschijnlijk is dat er voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn binnen de fiscale eenheid om het verlies te compenseren voor de expiratedatum.

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

bedragen x € 1.000

	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	9.744	45.865
Dotatie t.l.v. resultaat	2.937	4.765
Vrijval t.g.v. resultaat	-31.189	-40.886
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>-18.508</b>	<b>9.744</b>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2019:

bedragen x € 1.000

	JAARREKENING	FISCAAL	VERSCHIL	±5%
Waarde sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	2.058.034	1.788.923	-269.111	-67.278
Waarde vastgoed in projecten en gronden	175	20.714	20.539	5.135
Waarde leningen en derivaten	57.298	62.337	5.039	1.260
Waarde fiscaal verrekenbare verliezen	-	61.473	61.473	15.368
Waarde niet toegestane voorzieningen	-982	-	982	246
Overige tijdelijke verschillen	-	748	748	187
	<b>2.114.525</b>	<b>1.934.195</b>	<b>-180.330</b>	<b>-45.083</b>

Ultimo 2018 is het overzicht als volgt:

bedragen x € 1.000

	JAARREKENING	FISCAAL	VERSCHIL	±5%
Waarde sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	1.882.957	1.784.213	-98.744	-24.686
Waarde vastgoed in projecten en gronden	677	1.057	380	95
Waarde leningen en derivaten	60.406	66.107	5.701	1.425
Waarde fiscaal verrekenbare verliezen	-	93.670	93.670	23.418
Waarde niet toegestane voorzieningen	-644	-	644	161
Overige tijdelijke verschillen	-	974	974	244
	<b>1.943.396</b>	<b>1.946.021</b>	<b>2.625</b>	<b>656</b>



bedragen x € 1.000

OVERIGE VOORZIENINGEN	31-12-2019	31-12-2018
Voorziening reorganisatiekosten	0	237
Voorziening jubileumuitkering	406	407
Voorziening V&E-meters	576	613
	<b>982</b>	<b>1.257</b>

bedragen x € 1.000

	STAND PER 1 JANUARI 2019	DOTATIE	ONTTREKING	VRIJVAL	STAND PER 31 DECEMBER 2019
Voorziening reorganisatiekosten	237	0	0	-237	0
Voorziening jubileumuitkering	407	16	-17	0	406
Voorziening V&E-meters	613	0	-37	0	576
	<b>1.257</b>	<b>16</b>	<b>-54</b>	<b>-237</b>	<b>982</b>

De voorziening voor V & E-meters is overgenomen van De Veste bij de overname van de volkshuisvestelijke taken op Terschelling. Jaarlijks krijgen huurders voor €100 V-meters toegekend voor verbetering van de huurwoning. Voor de nog niet bestede V-meters is een voorziening opgenomen. Bewoners hebben eenmalig E-meters gekregen afhankelijk van de leeftijd van de huurwoning te besteden aan energiebesparende maatregelen. Er is een voorziening opgenomen voor de nog niet bestede E-meters.

## 9. Langlopende schulden

bedragen x € 1.000

	31-12-2019	WAARVAN LANGER DAN VIJF JAAR	31-12-2018	WAARVAN LANGER DAN VIJF JAAR
Schulden/leningen overheid	4.534	1.485	7.472	4.787
Schulden aan kredietinstellingen	590.144	474.991	588.872	464.379
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.010	14.010	15.883	15.883
Overige schulden	154	154	204	204
	<b>608.842</b>	<b>490.640</b>	<b>612.431</b>	<b>485.253</b>

Voor Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en overige schulden is niet bekend wanneer de schuld afloopt en zijn derhalve geheel geclassificeerd als 'langer dan vijf jaar'.

bedragen x € 1.000

	31-12-2019	AFLOSSINGS- VERPLICHTING 2020	RESTERENDE LOOPTIJD > 1 JAAR EN <= 5 JAAR	RESTERENDE LOOPTIJD > 5 JAAR
Schulden/leningen overheid	7.472	2.938	3.049	1.485
Schulden aan kredietinstellingen	631.373	41.229	115.153	474.991
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.010	0	0	14.010
Overige schulden	154	0	0	154
	<b>653.009</b>	<b>44.167</b>	<b>118.202</b>	<b>490.640</b>



## Schulden/leningen overheid

bedragen x € 1.000

	31-12-2019	31-12-2018
Leningen overheid	4.534	7.472
<b>LENINGEN OVERHEID</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stand per 1 januari	15.544	25.525
Overgenomen leningen	0	315
Aflossing	-8.072	-10.296
<b>Stand per 31 december</b>	<b>7.472</b>	<b>15.544</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.938	-8.072
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>4.534</b>	<b>7.472</b>

## Schulden aan kredietinstellingen

bedragen x € 1.000

LENINGEN O/G	31-12-2019	31-12-2018
Leningen kredietinstellingen	590.144	588.872
<b>LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Stand per 1 januari	624.877	546.118
Overgenomen leningen	0	10.185
Aflossingen huidig boekjaar	-36.004	-32.430
Terugplaatsing roll-overs	3.000	25.000
Nieuwe leningen	39.500	76.004
<b>Stand per 31 december</b>	<b>631.373</b>	<b>624.877</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-41.229	-36.005
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>590.144</b>	<b>588.872</b>

De marktwaarde van de leningen (inclusief aflossingsverplichting 2019) bedraagt ultimo 2019 € 931 miljoen (2018 € 854 miljoen). De marktwaarde is door het management bepaald middels inzet van een treasury specialist op basis van de rentecurve waarbij gerekend is met een kredietopslag. Waarbij geen rekening is gehouden met de WSW credit-spread.

Voor het totaal aan langlopende leningen en aflossingsverplichting komend jaar staat het WSW borg voor een bedrag van € 623 miljoen en de gemeenten voor een bedrag van € 16 miljoen. Dit is totaal € 639 miljoen, hiervan is € 44 miljoen als kortlopend verantwoord (aflossingsverplichting 2020).

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



bedragen x € 1.000

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	31-12-2019	31-12-2018
	14.010	15.883

bedragen x € 1.000

ONROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE	2019	2018
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	18.346	19.612
Vermeerderingen / verminderingen	-2.463	-2.760
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>15.883</b>	<b>16.852</b>

Herclassificatie naar exploitatie	-1.833	-665
Herclassificatie naar voorraad	-424	-601
Afwaarderingen	0	-95
Opwaarderingen	384	392
<b>Stand per 31 december</b>	<b>-1.873</b>	<b>-969</b>

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	16.089	18.346
Vermeerderingen / verminderingen	-2.079	-2.463
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>14.010</b>	<b>15.883</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 144 aantal woningen (2018: 172), waarvan 110 huurwoningen uit bestaand bezit (2018: 135) en 34 nieuwbouwoorwoningen (2018: 37). In 2019 zijn 15 woningen teruggekocht, hiervan zijn 12 opgenomen in exploitatie en 3 regulier verkocht.

bedragen x € 1.000

OVERIGE SCHULDEN	31-12-2019	31-12-2018
Overige schulden	154	204

## 10. Kortlopende schulden

bedragen x € 1.000

AFLOSSINGSVERPLICHTINGEN LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2019	31-12-2018
Overheidsleningen	2.938	8.072
Schulden aan kredietinstellingen	41.229	36.005
	<b>44.167</b>	<b>44.077</b>

De totale aflossingsverplichting ultimo 2019 bestaat voor € 1.885 dzd uit ongeborgde leningen en voor € 42.282 dzd uit geborgde leningen (2018: € 8.594 dzd ongeborgd en € 35.483 dzd geborgd).

bedragen x € 1.000

SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	2019	2018
Crediteuren	8.276	3.040

OVERIGE BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	31-12-2019	31-12-2018
Omzetbelasting	2.634	3.783
Loonheffing	701	797
PAWW premie	3	0
	<b>3.338</b>	<b>4.580</b>

bedragen x € 1.000

SCHULDEN TERZAKE VAN PENSIOENEN	31-12-2019	31-12-2018
Schulden terzake van pensioen	0	176

OVERIGE SCHULDEN		
Nog te ontvangen facturen	3.340	3.426

OVERLOPENDE PASSIVA		
Niet vervallen rente leningen o/g	8.129	8.014
Renteswaps	507	890
Vooruitontvangen huren	1.308	1.299
Vooruitontvangen bedragen	26	948
Te verrekenen service- en stookkosten met huurders	738	757
Vakantiegeld	605	570
	<b>11.313</b>	<b>12.478</b>

**FINANCIËLE INSTRUMENTEN***Algemeen*

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 31-12-2019 € 13,9 miljoen negatief (31-12-2018: € 14,3 miljoen negatief).

**Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's**

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, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

*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 aan haar verplichtingen kan voldoen (zoals bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een kredietfaciliteit van € 5 miljoen (2018: € 5 miljoen) en het niet volledig opnemen van roll-over leningen van wat per ultimo 2019 geen ruimte geeft (2018: € 3 miljoen).

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.

*Valutarisico*

WoonFriesland loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

*Renterisico*

WoonFriesland loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken 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 marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteaftspraken of renteconversie momenten (in het bijzonder variabele, roll-over en basisrente leningen) loopt 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.

**Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen**

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

2019 RENTEKLASSEN (VASTRENTENDE LENINGEN)							
RESTANT LOOPTIJD	TOT 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	>7%	TOTAAL
1 - 5 jaar	20.568	76.067	17.466	272	2.263	0	116.636
6 - 10 jaar	1.200	569	2.712	1.184	0	0	5.665
11 - 15 jaar	34.798	0	5.175	1.351	0	0	41.324
16 - 20 jaar	34.000	4.578	39.773	0	0	0	78.351
> 20 jaar	68.098	71.500	112.271	0	0	0	251.869
<b>Eindtotaal</b>	<b>158.664</b>	<b>152.714</b>	<b>177.397</b>	<b>2.807</b>	<b>2.263</b>	<b>0</b>	<b>493.845</b>

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,27%.

2018 RENTEKLASSEN (VASTRENTENDE LENINGEN)							
RESTANT LOOPTIJD	TOT 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	>7%	TOTAAL
1 - 5 jaar	1.959	88.163	17.777	7.335	3.288	0	118.522
6 - 10 jaar	11.052	1.549	2.868	1.298	0	0	16.767
11 - 15 jaar	13.537	0	5.675	1.433	0	0	20.645
16 - 20 jaar	25.506	5.174	39.829	0	0	0	70.509
> 20 jaar	68.132	71.500	112.346	0	0	0	251.978
<b>Eindtotaal</b>	<b>120.186</b>	<b>166.386</b>	<b>178.495</b>	<b>10.066</b>	<b>3.288</b>	<b>0</b>	<b>478.421</b>

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,50%.



*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:

2019 VARIABEL RENTENDE LENINGEN							
FINANCIËLE ACTIVA	<= 1 JAAR	2 JAAR	3 JAAR	4 JAAR	5 JAAR	> 5 JAAR	GEMIDDELDE GEWOGEN EFFECTIEVE RENTE
Bank	9.693.000	0	0	0	0	0	0%
<b>Totaal</b>	<b>9.693.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Financiële passiva							
Leningen overheid	0	0	0	0	0	0	0%
Leningen kredietinstellingen	0	0	35.000.000	0	10.000.000	100.000.000	1,30%
<b>Bruto positie</b>	<b>9.693.000</b>	<b>0</b>	<b>35.000.000</b>	<b>0</b>	<b>10.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	<b>1,30%</b>
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	40.000.000	4,52%
<b>Netto positie</b>	<b>9.693.000</b>	<b>0</b>	<b>35.000.000</b>	<b>0</b>	<b>10.000.000</b>	<b>60.000.000</b>	<b>1,94%</b>

2018 VARIABEL RENTENDE LENINGEN							
FINANCIËLE ACTIVA	<= 1 JAAR	2 JAAR	3 JAAR	4 JAAR	5 JAAR	> 5 JAAR	GEMIDDELDE GEWOGEN EFFECTIEVE RENTE
Bank	9.294.000	0	0	0	0	0	0,00%
<b>Totaal</b>	<b>9.294.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Financiële passiva							
Leningen overheid	0	0	0	0	0	0	0,00%
Leningen kredietinstellingen	20.000.000	0	0	32.000.000	0	110.000.000	1,20%
<b>Bruto positie</b>	<b>29.294.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32.000.000</b>	<b>0</b>	<b>110.000.000</b>	<b>1,20%</b>
Renteswap (variabel naar vast)	20.000.000	0	0	0	0	40.000.000	4,47%
<b>Netto positie</b>	<b>9.294.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32.000.000</b>	<b>0</b>	<b>70.000.000</b>	<b>2,08%</b>

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt herzien binnen een jaar. De renteherzieningsdata van de variabel rentende lening en de renteswap(s) om deze variabele rente om te zetten naar vast, zijn afzonderlijk opgenomen. De andere financiële instrumenten van de groep zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

*Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen*

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

*Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen*

Rentevoet en kasstroomrisico leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden.

SOORT	2019 (x € 1.000)	%	GEM. LOOPTIJD	2018 (x € 1.000)	%	GEM. LOOPTIJD
Vast	463.017	73%	20	443.661	69%	21
Roll-ver	85.000	13%	5	102.000	16%	21
Basis	60.000	9%	38	60.000	9%	39
Annuïteit	30.828	5%	9	34.760	5%	12
<b>Totaal</b>	<b>638.845</b>	<b>100%</b>	<b>19</b>	<b>640.421</b>	<b>100%</b>	<b>20</b>

Het gemiddelde rentepercentage langlopende schulden inclusief effect derivaten bedraagt per ultimo 2019: 3,13% (2018: 3,37%).

Het totaal van € 638.845 dzd sluit aan met de volgende balansposten in de jaarrekening (bedragen x € 1.000):

*Langlopende schulden*

- Schulden/leningen overheid	4.505
- Schulden aan kredietinstellingen	590.144

*Kortlopende schulden*

- Overheidsleningen	2.938
- Schulden aan kredietinstellingen	41.229
<b>Totaal</b>	<b>638.845</b>

Het bedrag ad € 493.845 dzd opgenomen in de tabel '2019 Renteklassen (vastrentende leningen)' sluit aan met het totaaloverzicht met resterende looptijd leningen naar type. In dit laatste overzicht staat bij 'Vast' € 463.017 dzd. het verschil wordt veroorzaakt door de 'Annuïteitenleningen' ad € 30.828 dzd.

De rente op de roll-overleningen is voor € 40 miljoen van de € 85 miljoen aan deze leningen 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 (< 1 jaar) afzonderlijk toegelicht.

*Marktrisico*

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

**Reële waarde**

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt de stichting het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarde- en risicorente). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

*Langlopende schulden*

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente. De totale reële waarde van de langlopende schulden was voor 2019 € 931 (2018: € 854 miljoen). Bij de bepaling van de reële waarde is geen rekening gehouden met de WSW credit spread.

*Rente-instrumenten*

WoonFriesland heeft per 31-12-2019 de beschikking over een tweetal payer swaps, welke al voor 2009 met verschillende (toekomstige) ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteaftspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor WoonFriesland is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstige) renterisico verminderd.

In 2006 heeft WoonFriesland een tweetal payers swaps afgesloten voor een hoofdsom van € 40 miljoen per jaar in 2008 en 2009. De swaps hebben betrekking op een hoofdsom van respectievelijk € 20 miljoen en € 20 miljoen en kennen een te betalen vaste rente van respectievelijk 4,59% en 4,4585%. De reële waarde van de swaps per ultimo 2019 bedraagt circa € 13,9 miljoen negatief, waardering nihil vanwege toepassing kostprijs-hedge-accounting.

**Hedges***Algemene hedgestrategie*

WoonFriesland voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt WoonFriesland een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

*Hedge accounting*

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past WoonFriesland in de jaarverslaggeving hedge-accounting toe waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps) gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

*Effectiviteit hedge-relatie*

Hedge accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedge-relatie. De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor elke verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedge relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

**Renteswaps**

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	START-DATUM	EINDDATUM	REËLE WAARDE
BNG BANK	20.000.000	4,5900%	EUR3M	1-12-2008	1-12-2027	-7.434.040
RABOBANK	20.000.000	4,4585%	EUR3M	13-7-2009	13-7-2026	-6.426.982
	<b>40.000.000</b>	<b>4,4030%</b>				<b>-13.861.022</b>

Betreffende swaps zijn gekoppeld aan de volgende leningen en zijn derhalve effectief:

BANK	HOOFDSOM	VASTE RENTE	VARIABELE RENTE	START-DATUM	EINDDATUM
NWB BANK	7.000.000	4,4585%	EUR 3M -1BP	13-7-2018	13-7-2026
NWB BANK	7.000.000	4,4585%	EUR 3M -1BP	13-7-2018	13-7-2026
NWB BANK	6.000.000	4,4585%	EUR 3M -1BP	13-7-2018	13-7-2026
NWB BANK	20.000.000	4,5900%	EUR 3M +4BP	1-12-2008	1-12-2027
	<b>40.000.000</b>				



**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN****Voorwaardelijke verplichtingen***WSW obligoverplichting*

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft WoonFriesland een aangegane obligoverplichting van € 23,2 miljoen (2018: € 22,8 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

*Lease-overeenkomsten*

De toekomstige lease-verplichtingen van WoonFriesland betreffen de leasecontracten van de bedrijfsauto's en -bussen en bedragen € 1,33 miljoen (2018 € 1,57 miljoen) waarvan € 0,48 miljoen een looptijd betreft van korter dan 1 jaar en € 0,0 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar betreft.

*Aangegane verplichtingen inzake projecten in ontwikkeling*

De aangegane verplichtingen van WoonFriesland bedragen € 16,0 miljoen (2018: € 19,0 miljoen).

**Niet-verwerkte activa en verplichtingen***Heffing voor saneringssteun*

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2020-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2020: € 1,2 miljoen;
- 2021: € 1,2 miljoen;
- 2022: € 1,3 miljoen;
- 2023: € 1,3 miljoen;
- 2024: € 1,3 miljoen.

Deze heffing 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*

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.

**9 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019****Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille****11. Huuropbrengsten**

bedragen x € 1.000

	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	113.812	109.813
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	435	399
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	2.718	3.538
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.675	1.856
Af: Projectderving wegens sloop	-75	8
Af: Projectderving wegens renovatie	-738	-528
Af: Projectderving wegens verkoop	-58	-98
Af: Projectderving wegens nieuwbouw	-72	-129
<b>subtotaal</b>	<b>117.697</b>	<b>114.859</b>
Af: leegstand uit hoofde van mutatie	-1.325	-1.793
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	-565	-447
	<b>115.807</b>	<b>112.619</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,3% (1 juli 2018: 1,0%).

WoonFriesland heeft als lessor operationele leasecontracten afgesloten voor haar vastgoed waarbij sprake is van contracten voor onbepaalde tijd welke grotendeels tussentijds opzegbaar zijn (één maand opzegtermijn).

**12. Opbrengsten servicecontracten**

	2019	2018
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	6.097	5.963
Af: Huurderwing wegens leegstand	-184	-204
	<b>5.913</b>	<b>5.759</b>

**13. Lasten servicecontracten**

	2019	2018
Servicecontracten	6.765	6.443

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.

**14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	7.492	7.641
Overig	1.225	1.486
	<b>8.717</b>	<b>9.127</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere 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.

bedragen x € 1.000

LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN	2019	2018
Salarissen	11.589	11.034
Sociale lasten	1.966	1.831
Pensioenlasten	1.634	1.520
Overige personeelskosten	2.962	2.587
	<b>18.151</b>	<b>16.972</b>

Bij WoonFriesland bedroeg het aantal fulltime equivalenten (fte's) in 2019 gemiddeld 225,0 ten opzichte van 215,2 in 2018. Deze werknemers waren in 2019 allen in Nederland werkzaam (2018: idem).

PERSONEELSLEDEN	2019	2018
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur & Staf	13,7	12,9
Bedrijfsvoering	72,0	73,9
Klant & Woning	135,7	135,0
Mobiliteitspool	1,0	1,0
	<b>222,4</b>	<b>222,8</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 dekkinggraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (31-12-2018: 110,3%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

bedragen x € 1.000

TOEREKENING ORGANISATIEKOSTEN	2019	2018
Lonen en salarissen	15.189	14.385
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	987	661
Overige personeelskosten	1.975	1.926
Overige huisvestingskosten	664	629
Afschrijvingskosten (huisvesting, ICT en inventaris)	1.214	1.005
Advieskosten	368	354
Automatiseringskosten	1.994	2.193
Overige algemene kosten	758	852
<b>Toe te rekenen organisatiekosten</b>	<b>23.149</b>	<b>22.005</b>

*Organisatiekosten toegerekend aan:*

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.492	7.641
- Lasten onderhoudsactiviteiten	12.083	11.297
- Overige directe lasten exploitatie bezit	0	928
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	220	252
- Overige organisatiekosten	1.982	245
- Leefbaarheid	1.372	1.642
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>23.149</b>	<b>22.005</b>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2018: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2019	2018
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	32,37	34,72
- Lasten onderhoudsactiviteiten	52,19	51,33
- Overige directe lasten exploitatie bezit	-	4,22
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,95	1,15
- Overige organisatiekosten	8,56	1,11
- Leefbaarheid	5,93	7,47
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Voor 2019 is de kostenverdeelstaat aangepast aan de hand van de "SBR Wonen handleiding voor toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening" (conform de RJ645 richtlijn). Hieruit komt o.a. dat er geen indirecte kosten aan "Overige directe lasten exploitatie bezit" toegewezen moeten worden en dat er een groter deel aan "Overige organisatiekosten toegerekend" dient te worden.



AFSCHRIJVINGSLASTEN ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE	2019	2018
Afschrijvingen verantwoord onder lasten verhuur en beheeractiviteiten	518	454
Afschrijvingen verantwoord onder lasten onderhoudsactiviteiten	490	385
Afschrijvingen verantwoord onder overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	46
Afschrijvingen verantwoord onder toegerekende organisatiekosten	9	11
Afschrijvingen verantwoord onder overige organisatiekosten	110	5
Afschrijvingen verantwoord onder leefbaarheid	87	104
	<b>1.214</b>	<b>1.005</b>

### 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

bedragen x € 1.000

	2019	2018
Planmatig onderhoud	28.815	28.610
Mutatieonderhoud	4.727	4.104
Reparatie-/klachtenonderhoud	6.022	3.928
Onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-6.064	-5.362
Toegerekende organisatiekosten	12.083	11.297
	<b>45.583</b>	<b>42.577</b>

### 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Belastingen exploitatie	6.193	5.872
Verzekeringen	345	434
Verhuurderheffing	11.054	11.154
Saneringsheffing	0	1.113
Bijdrage heffing Aw	0	103
Overige directe kosten	120	239
Toegerekende organisatiekosten	0	928
	<b>17.712</b>	<b>19.843</b>

### 17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV 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	2019	2018
Verkoopopbrengst	54.601	6.202
Af: Verkoopkosten	-528	-433
Af: Toegerekende organisatiekosten	-217	-252
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-52.209	-5.206
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.647</b>	<b>311</b>

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 113 woningen (2018: 13), 40 kamers (2018: 9), 42 maatschappelijk (2018: 3), 29 commercieel (2018: 1) en 1 overige vastgoed (2018: 8). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 8 dzd.

De verkoopopbrengsten 2019 laten een forse stijging zien ten opzichte van 2018 doordat in 2019 de verkoop van de bedrijf onroerend en maatschappelijk vastgoedportefeuille is gerealiseerd.

bedragen x € 1.000

VERKOOP KOOPWONINGEN EN GRONDPOSITIES (VOORRADEN)	2019	2018
Verkoopopbrengst	316	0
Af: Toegerekende organisatiekosten	-1	0
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-677	0
<b>Resultaat in winst-en-verliesrekening</b>	<b>-362</b>	<b>0</b>

In 2019 zijn 2 grondposities verkocht (2018: 0 grondpositie).

VERKOOP TERUGGEKOCHTE WONINGEN VOV (VOORRADEN)	2019	2018
Verkoopopbrengst	450	1.293
Af: Verkoopkosten	-53	-40
Af: Toegerekende organisatiekosten	-2	0
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-335	-1.013
<b>Resultaat in winst-en-verliesrekening</b>	<b>60</b>	<b>240</b>

De verkoopopbrengst betreft 2 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2018: 6 woningen)

### 18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-15.352	-3.673

### 19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	1.269	2.185
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	172.554	285.521
	<b>173.823</b>	<b>287.706</b>

### 20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Op(af)waardering vastgoed Verkocht onder Voorwaarden	225	98

### 21. Overige bedrijfsopbrengsten

	2019	2018
Overige opbrengsten (exploitatie zonnepanelen)	49	86

**22. Overige organisatiekosten**

bedragen x € 1.000

	2019	2018
Jaarlijkse vergoeding RvC	92	85
Opleidingskosten RvC	13	9
Marktwaardering	87	0
Accountantskosten	296	0
Bijdrageheffing AW	98	0
Vrijval reorganisatiekosten	-237	-247
Toegerekende organisatiekosten	1.983	247
	<b>2.332</b>	<b>94</b>

De hoge toename van de "overige organisatiekosten", komt door een andere toerekening van de directe en indirecte kosten. Op basis van de 'SBR-wonen handleiding toepassen functionele winst- en verlies' is de indeling aangepast.

ACCOUNTANTSHONORARIA	2019	2018
Controle van de jaarrekening	171	148
Andere controlewerkzaamheden	15	18
	<b>186</b>	<b>166</b>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2019 zijn verricht.

**23. Leefbaarheid**

DE LEEFBAARHEIDSKOSTEN LATEN ZICH UITSPLITSEN ALS ZIJNDE:	2019	2018
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	1	5
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	19	13
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	1.182	929
Overige leefbaarheidsbijdragen	1.388	1.663
	<b>2.590</b>	<b>2.610</b>

**Financiële baten en lasten****24. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten**

bedragen x € 1.000

	2019	2018
Rente lening u/g	3	4

**25. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	2019	2018
Overige rentebaten	572	104

**26. Rentelasten en soortgelijke kosten**

	2019	2018
Rente op leningen overheid	-426	-1.038
Rente op leningen kredietinstellingen	-20.301	-23.625
Borgstellingsvergoeding	-133	-121
Rente overige	-187	-120
	<b>-21.047</b>	<b>-24.904</b>

**27. 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 een 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 de stichting gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de 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 winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

bedragen x € 1.000

	2019	2018
Mutatie latente belastingen	-28.252	-36.121

*Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief*

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 16,10% (2018: 13,81%).



## 10 Toelichting op het kasstroomoverzicht 2019

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2019	2018
	%	%
Toepasselijk belastingtarief	25,00	25,00
Deelnemingsvrijstelling	0,00	-0,01
Niet-aftrekbare kosten inclusief saneringsheffing	0,00	0,10
Correctie voorgaande jaren en niet gewaardeerde latenties	-0,20	0,67
Vpb-impact ATAD renteaftrekbepijking	1,60	0,00
Effect contante waarde op latentie (rekening houdend met verlaging toekomstige belastingtarief)	-10,30	-11,95
<b>Effectief tarief</b>	<b>16,10</b>	<b>13,81</b>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk wordt net als vorig jaar met name veroorzaakt door de het contant maken van de latenties.

## 28. Resultaat deelnemingen

	2019	2018
Aandeel resultaat OBM B.V.	0	-6
Aandeel resultaat Estea Capital Friesland B.V.	25	69
	<b>25</b>	<b>63</b>

*Bezoldiging van de directie en de commissarissen*

De bezoldigingen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen directieleden en commissarissen die in het boekjaar ten laste van WoonFriesland zijn gekomen, bedragen € 354.941 (2018: € 340.889) respectievelijk € 76.197 (2018: € 71.739).

bedragen x € 1.000

SAMENSTELLING GELDMIDDELEN	
Liquide middelen per 31 december 2018	9.294
Zeer liquide middelen per 31 december 2018	-
<b>Geldmiddelen per 31 december 2018 volgens kasstroomoverzicht</b>	<b>9.294</b>
<b>Balansmutatie geldmiddelen 2019</b>	
Liquide middelen per 31 december 2019	9.692
Zeer liquide effecten per 31 december 2019	-
<b>Geldmiddelen per 31 december 2019 volgens kasstroomoverzicht</b>	<b>9.692</b>

## 11 Overige informatie

### Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

De huidige situatie rondom het coronavirus is buitengewoon. Nederland heeft momenteel ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen. Het is ook niet denkbeeldig dat in de komende periode maatregelen worden verlengd of dat nieuwe maatregelen worden genomen. Deze maatregelen hebben ook grote impact en financiële gevolgen voor veel organisaties. Naar onze huidige inschatting is de invloed op de financiële prestaties en gezondheid van WoonFriesland beperkt. Wel kan er een negatieve invloed ontstaan op de waardering van het vastgoed en worden momenteel onderhoud en projecten stopgezet, c.q. uitgesteld. Ook kan de situatie aanleiding geven onze beleidsregels m.b.t. incasso van huren e.d. in individuele gevallen te versoepelen en neemt de huurderiving door het tijdelijk stopzetten van mutatie- en verhuurproces van leeggekomen woningen toe.

Wij volgen de beleidsregels van de overheid en RIVM, maar hebben als het sociaal verhuurbedrijf voor de beoordeling van de voortzetting of beperking van al onze activiteiten de gezondheid van onze medewerkers, huurders en medewerkers van externe partijen, alsmede het daarmee beperken van onnodige "traffic" met besmettingsrisico in het maatschappelijk verkeer, zoveel als mogelijk centraal gesteld.

## 12 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

### Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft WoonFriesland onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

### Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van WoonFriesland bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop WoonFriesland een verkoopstrategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het jaarverslag.
- Het verhuren van garages en parkeerplaatsen.

### Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderinge primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is de splitsing gebaseerd op de status van het bezit op het moment van de eerste verkoop.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van WoonFriesland zijn geassocieerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van WoonFriesland is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak conform de onderbouwing per latentiepost;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geassocieerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft WoonFriesland een verdeelsleutel toegepast op basis van een goedgekeurde kostenverdeelstaat door de Autoriteit Woningcorporaties. Deze is gebaseerd op het aantal eenheden die als DAEB/Niet-DAEB zijn verantwoord, rekening houdend met een kostenfactor per type vastgoed.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en-verliesrekening.



**Gescheiden balans**  
 (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	2019		2018	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.034.690	0	1.851.405	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	23.344	0	31.552
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.921	7.479	8.204	7.843
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.252	0	1.978	0
	<b>2.052.863</b>	<b>30.823</b>	<b>1.861.587</b>	<b>39.395</b>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.188	0	10.185	0
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	1.749	0	1.749
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	25.789	0	32.776	0
Interne lening	0	0	4.000	0
Andere deelnemingen	0	0	0	20
Latente belastingvordering(en)	0	0	9.553	191
Leningen u/g	39	0	47	0
	<b>25.828</b>	<b>1.749</b>	<b>46.376</b>	<b>1.960</b>
	<b>2.088.879</b>	<b>32.572</b>	<b>1.918.148</b>	<b>41.355</b>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	7	168	0	677
Overige voorraden	924	51	667	14
	<b>931</b>	<b>219</b>	<b>667</b>	<b>691</b>
<b>Vlottende vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	718	7	763	25
Overige vorderingen	11	0	70	2
Overlopende activa	731	0	423	0
	<b>1.460</b>	<b>7</b>	<b>1.256</b>	<b>27</b>
Liquide middelen	8.692	1.000	6.359	2.935
	<b>11.083</b>	<b>1.226</b>	<b>8.282</b>	<b>3.653</b>
	<b>2.099.962</b>	<b>33.798</b>	<b>1.926.430</b>	<b>45.008</b>

bedragen x € 1.000

PASSIVA	2019		2018	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	782.779	7.693	665.251	7.496
Overige reserves	617.948	18.096	586.064	25.280
	<b>1.400.727</b>	<b>25.789</b>	<b>1.251.315</b>	<b>32.776</b>
<b>Voorzieningen</b>				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	8.478	0	1.882	0
Latente belastingverplichtingen	18.265	243	0	0
Voorziening reorganisatiekosten	0	0	232	5
Voorziening jubileumuitkering	398	8	399	8
Voorziening V&E-meters	564	12	601	12
	<b>27.705</b>	<b>263</b>	<b>3.114</b>	<b>25</b>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden/leningen overheid	4.534	0	7.472	0
Schulden aan kredietinstellingen	590.144	0	588.872	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.590	7.420	8.047	7.836
Overige schulden	154	0	204	0
Interne lening	0	0	0	4.000
	<b>601.422</b>	<b>7.420</b>	<b>604.595</b>	<b>11.836</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Overheidsleningen	2.938	0	8.072	0
Schulden aan kredietinstellingen	41.229	0	36.005	0
Schulden aan leveranciers	8.098	178	2.980	60
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.277	61	4.489	91
Schulden terzake van pensioenen	0	0	173	3
Overige schulden	3.300	40	3.377	49
Overlopende passiva	11.266	47	12.310	168
	<b>70.108</b>	<b>326</b>	<b>67.406</b>	<b>371</b>
	<b>2.099.962</b>	<b>33.798</b>	<b>1.926.430</b>	<b>45.008</b>

## Gescheiden winst-en-verliesrekening

bedragen x € 1.000

	DAEB 2019	niet-DAEB	DAEB 2018	niet-DAEB
Huuropbrengsten	114.050	1.757	110.706	1.913
Opbrengsten servicecontracten	5.776	137	5.663	96
Lasten servicecontracten	-6.629	-136	-6.340	-103
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.531	-186	-8.961	-166
Lasten onderhoudsactiviteiten	-45.351	-232	-42.042	-535
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-17.375	-337	-19.713	-130
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>41.940</b>	<b>1.003</b>	<b>39.313</b>	<b>1.075</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	45.413	9.954	4.637	2.858
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-432	-149	-274	-199
Toegerekende organisatiekosten	-216	-4	-247	-5
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-42.724	-10.497	-3.690	-2.529
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.041</b>	<b>-696</b>	<b>426</b>	<b>125</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.346	-6	-3.628	-45
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	172.554	1.269	285.521	2.185
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	175	50	63	35
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>157.383</b>	<b>1.313</b>	<b>281.956</b>	<b>2.175</b>
Overige bedrijfsopbrengsten	49	0	86	0
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.291</b>	<b>-41</b>	<b>-92</b>	<b>-2</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-2.590</b>	<b>0</b>	<b>-2.610</b>	<b>0</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>196.532</b>	<b>-1.579</b>	<b>319.079</b>	<b>3.373</b>
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	3	0	4	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	702	0	267	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-21.047	-130	-24.904	-163
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>-20.342</b>	<b>-130</b>	<b>-24.633</b>	<b>-163</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>176.190</b>	<b>1.449</b>	<b>294.446</b>	<b>3.210</b>
Belastingen	-27.818	-434	-35.056	-1.065
Resultaat deelnemingen	0	25	0	63
Resultaat niet-DAEB	1.040	0	2.208	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>149.412</b>	<b>1.040</b>	<b>261.598</b>	<b>2.208</b>

## Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

bedragen x € 1.000

	DAEB 2019	niet-DAEB	DAEB 2018	niet-DAEB
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Zelfstandige huurwoningen	109.683	420	105.683	377
Onzelfstandige huurwoningen	2.175	0	1.834	0
Maatschappelijk onroerend goed	2.521	0	3.106	0
Bedrijfsmatig onroerend goed	0	870	0	1.058
Parkeervoorzieningen	0	526	0	512
Vergoedingen	6.129	84	5.626	94
Overige Bedrijfsontvangsten	421	53	420	59
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	143	0	196	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>121.072</b>	<b>1.953</b>	<b>116.865</b>	<b>2.100</b>
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Erfpacht	0	-7	-1	-7
Betalingen aan werknemers	-15.718	-252	-14.081	-279
Onderhoudsuitgaven	-32.758	-284	-32.366	-305
Overige Bedrijfsuitgaven	-24.156	-384	-21.432	-362
Betaalde interest	-21.330	-130	-22.573	-163
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0	-1.091	-22
Verhuurdersheffing	-11.120	0	-11.255	-2
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.156	0	-872	0
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-106.238</b>	<b>-1.057</b>	<b>-103.671</b>	<b>-1.140</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>14.834</b>	<b>896</b>	<b>13.194</b>	<b>960</b>



## Vervolg gescheiden kasstroomoverzicht

bedragen x € 1.000

	DAEB 2019	niet-DAEB	DAEB 2018	niet-DAEB
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	45.420	8.783	4.645	2.787
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	450	0	0
Verkoopontvangsten grond	6	316	0	0
	<b>45.426</b>	<b>9.549</b>	<b>4.645</b>	<b>2.787</b>
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-44.711	0	-3.350	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-20.488	0	-33.835	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.083	0	-36.941	-1.311
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-503	0	-691
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-844	0	-471	0
Investeringen overig	-1.285	0	-1.955	0
Externe kosten bij verkoop	0	0	-278	-232
<b>Verwerking van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-68.411</b>	<b>-503</b>	<b>-76.830</b>	<b>-2.234</b>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>				
Ontvangsten verbindingen	0	45	1.004	69
Ontvangen lening en dividenden niet-DAEB tak	11.915	0	0	0
Uitgaven verbindingen	-3	-7	0	0
Uitgaven overig	-2	-7.915	0	0
<b>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële</b>	<b>11.910</b>	<b>-7.877</b>	<b>1.004</b>	<b>69</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-11.075</b>	<b>1.169</b>	<b>-71.181</b>	<b>622</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	42.500	0	101.000	0
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-35.334	0	-32.068	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investeringen	-8.592	-4.000	-10.657	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB- investeringen	0	0	0	-1.000
<b>Tussentelling uitgaande kasstromen</b>	<b>-43.926</b>	<b>-4.000</b>	<b>-42.725</b>	<b>-1.000</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.426</b>	<b>-4.000</b>	<b>58.275</b>	<b>-1.000</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>2.333</b>	<b>-1.935</b>	<b>288</b>	<b>582</b>

## Vervolg gescheiden kasstroomoverzicht

bedragen x € 1.000

	DAEB 2019	niet-DAEB	DAEB 2018	niet-DAEB
<b>Liquide middelen</b>				
Mutatie liquide middelen	2.333	-1.935	287	583
Liquide middelen per 1 januari	6.359	2.935	6.072	2.352
Liquide middelen per 31 december	8.692	1.000	6.359	2.935
	<b>2.333</b>	<b>-1.935</b>	<b>287</b>	<b>583</b>

## Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

De interne lening van 4 miljoen euro is in 2020 vervroegd afgelost i.v.m. de verkoop van de BOG-MOG portefeuille waarvan een fors deel niet-DAEB bezit betrof. Zie hiervoor de toelichting van de verkopen in de winst&verliesrekening

## WNT-verantwoording 2019 WoonFriesland

De WNT is van toepassing op WoonFriesland. Het voor WoonFriesland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 183.000.

**1. Bezoldiging topfunctionarissen**

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

bedragen x € 1

<b>Gegevens 2019</b>	<b>S.K. Hoekstra</b>	<b>J.A. Kruijer</b>
Functiegegevens	directeur bestuurder	directeur bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	158.645	174.000
Beloningen betaalbaar op termijn	22.296	-
<i>Subtotaal</i>	<b>180.941</b>	<b>174.000</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000	183.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
<i>Bezoldiging</i>	<b>180.941</b>	<b>174.000</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2018</b>		
Functiegegevens	directeur bestuurder	directeur bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	152.451	167.000
Beloningen betaalbaar op termijn	21.438	-
<i>Subtotaal</i>	<b>173.889</b>	<b>167.000</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	176.000	176.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
<i>Bezoldiging</i>	<b>173.889</b>	<b>167.000</b>

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

<b>Gegevens 2019</b>	<b>Ch. B. Mulder</b>	<b>L.J.M. Hobert</b>	<b>H.J.W. Mulder</b>
Functiegegevens	voorzitter	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	20.413	13.946	13.946
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.450	18.300	18.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2018</b>			
Functiegegevens	voorzitter	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/3 en 13/4 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/3 en 23/4 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	18.947	13.400	12.592
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.532	17.600	16.539
<b>Gegevens 2019</b>		<b>J.A.F.A.Timmermans</b>	<b>R.H. Mossel</b>
Functiegegevens		commissaris	commissaris
		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging		13.946	13.946
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		18.300	18.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag		-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2018</b>			
Functiegegevens		commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2018		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging		13.400	13.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		17.600	17.600

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2018).

**3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 geen ontslaguitkeringen 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.



## Overige gegevens

### **Statutaire winstbestemmingsregeling**

De winstbestemming vindt plaats overeenkomstig artikel 25 van de statuten. Daarin is bepaald dat de directie met goedkeuring van de raad van commissarissen vaststelt welk deel van de winst wordt toegevoegd aan de reserves.

# Verklaring Accountant



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting WoonFriesland

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting WoonFriesland te Grou gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WoonFriesland op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

#### De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019;
3. 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019. 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 Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.



#### Benadrukking van ontwikkelingen omtrent Corona

De ontwikkelingen rondom het Corona (Covid-19) virus hebben grote invloed op de gezondheid van mensen en onze samenleving en daarbij ook op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. De jaarrekening en onze controleverklaring daarbij zijn gebaseerd op de condities op het moment dat deze zijn opgemaakt en de situatie verandert van dag tot dag. De invloed van deze ontwikkelingen op Stichting WoonFriesland is uiteengezet op pagina 30 van het bestuursverslag en in de toelichting opgenomen bij de gebeurtenissen na balansdatum op pagina 104. Wij vestigen de aandacht op deze uiteenzettingen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ bestuursverslag (waaronder het volkshuisvestelijk verslag);
- ▶ overige gegevens;
- ▶ en bijlagen a tot en met f

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 36 en 36a 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 vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

### Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening  
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.



In dit kader is het bestuur tevens 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 genoemd 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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 activiteiten 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 2 juni 2020

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. B.W. Littel RA



# Bijlage A

## Resultaten prestatieafspraken 2019

Voor een gedetailleerd overzicht van bestedingen en kerngegevens verwijzen wij u naar de prestatieafspraken en voortgangsrapportages op onze website [woonfriesland.nl](http://woonfriesland.nl).

Per gemeente is in onderstaande tabel het aantal woningen vermeld per 31 december 2019. N.B.: in gemeenten met minder dan honderd woningen voeren wij veelal als prestatieafpraak de bieding uit en worden er niet tot nauwelijks aanvullende afspraken gemaakt.

GEMEENTE	AANTAL WOONEENHEDEN
1 ACHTKARPELEN	501
<p><b>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland</b>            In de gemeente Achtkarspelen hebben we in 2019 minder besteed dan in de bieding voor 2019 is aangegeven. Onze woningen aan het Tiesingaplein zijn in 2019 gesloopt en in januari 2020 opgeleverd. Verder zijn onder invloed van prijsstijgingen en beschikbare capaciteit bij derden een aantal kwaliteitsverbeteringen doorgeschoven naar de komende jaren. Omdat onze bestedingen in 2017 en 2018 hoger waren dan de biedingen, hebben we in totaliteit over drie jaar genomen voor wat betreft de bestedingen, ruim voldaan aan de uitvoering van de biedingen. Er is met name extra geïnvesteerd in de verduurzaming van onze woningen. In het kader van de leefbaarheid van wijken en buurten wordt goed samengewerkt met de gebiedsteams en welzijnsorganisatie KEARN.</p>	
<p><b>Uitvoering overige prestatieafspraken</b>            In de gemeente Achtkarspelen zijn prestatieafspraken opgesteld in goede samenwerking met onze huurdersorganisatie en de gemeente. De uitvoering van de prestatieafspraken heeft vertraging opgelopen. De oorzaak hiervan is een ingrijpende reorganisatie bij de gemeente i.v.m. het samengaan van de werkorganisatie van Achtkarspelen en de gemeente Tytsjerksteradiel, in combinatie met langdurige ziekte van ambtenaren op sleutelposities. In het najaar is hier in tripartiet verband bestuurlijk overleg over gevoerd en is de uitvoering van de afspraken weer voortvarend opgepakt. Zo heeft er o.a. in het 4e kwartaal overleg plaatsgevonden over het opstellen van de transitievisie warmte.</p>	
2 HEERENVEEN	1.574
<p><b>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland</b>            In 2019 is een omvangrijke herstructurering in Heerenveen-midden gereed gekomen. In de Piet van der Hemstraat, Tjerk Bottemastraat, Vermeerstraat en van Goghlaan werden in totaal 52 nieuwe woningen opgeleverd. De woningen zijn all electric en hebben label A++++. Daarnaast zijn er 7 appartementen toegevoegd door ombouw van maatschappelijke ruimte aan de Kempenaerssingel.</p> <p>Daarnaast zijn de verdere (stedenbouwkundige) voorbereidingen getroffen voor de bouw van een negentigtal appartementen op het Burgemeester Kuperusplein. Ook werden concrete afspraken gemaakt over de bouw van 38 grondgebonden woningen in Skoatterwâld waarvoor in december ook een omgevingsvergunning werd verkregen. De eerste werkzaamheden ervan zijn verricht die zullen moeten leiden tot de oplevering van het project in 2020. Bijna 200 woningen werden belegd met zonnepanelen, zodat het totale aantal huurders dat gebruikt maakt van zonnestroom bijna 500 is. In Nijhaske (Trekker, Bolster) werden 23 woningen in kwaliteit verbeterd.</p>	
<p><b>Uitvoering overige prestatieafspraken</b>            In 2019 hebben de gemeente, corporaties en huurdersverenigingen samen de prioriteiten voor de toekomst bepaald. De prestatieafspraken bestrijken een groot aantal onderwerpen en acties. De focus komt op een vijftal onderwerpen te liggen. Dat zijn de energietransitie, een studie naar nieuwbouwlocaties, het afstemmen en integreren van leefbaarheidsprogramma's, langer thuis wonen en samenwerken aan betalingsproblematiek. Deze onderwerpen kennen een vliegende start. Ze vormen de prestatieafspraken voor 2020 e.v., maar zijn al in 2019 opgepakt.</p>	

3	LEEUWARDEN	7.825
	<p><b>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland</b> In de gemeente Leeuwarden hebben we fors meer besteed dan in de bieding is aangegeven. Wij investeren voortvarend in de kwaliteit en energieprestatie van onze woningen in deze gemeente. Veelal maken we in de kwaliteitsverbetering een extra slag in de verduurzaming. Dat verklaart ons hoge bestedingsniveau in combinatie met prijsstijgingen in de bouw. Er zijn een aantal zeer grote projecten in de kwaliteitsverbetering opgeleverd waarvan Nylân en De Kei in omvang en in woningverbetering het meest in het oog springen. In 2019 zijn er geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. De oplevering van de woningen aan het Zuidvliet wordt in mei 2020 verwacht, de nieuwbouwlocatie in Nylân is door de gemeente aan een andere partij gegund Het BOG/MOG is in goed overleg verkocht. Onze inzet in leefbaarheid is in Leeuwarden onverminderd hoog, wat heeft geresulteerd in extra uitgaven. Dit is noodzakelijk omdat wij in toenemende mate kwetsbare huishoudens in onze buurten en complexen huisvesten.</p> <p><b>Uitvoering overige prestatieafspraken</b> In Leeuwarden hebben we in 2019 met vijf partijen de prestatieafspraken opgesteld in een zeer intensief traject. Door de integraliteit en complexiteit van de afspraken loopt de uitvoering van de prestatieafspraken veelal over meerdere jaren. Mede onder invloed van de vele personele wisselingen bij de gemeente en de door te voeren bezuinigingen in het sociaal domein, hebben de gezamenlijke afspraken vertraging opgelopen. Dit geldt met name voor de afspraken met betrekking tot het plan van aanpak betaalbaarheid, het plan van aanpak statushouders en de samenwerking in het sociaal domein. In 2019 is de gemeente gestart met het opstellen van een nieuwe sociale huisvestingsvisie. Met de huurdersorganisaties, de corporaties en de gemeente is hier intensief overleg over gevoerd. Zo ook over de aanpak van de door de gemeente op te stellen transitievisie warmte. Wij zoeken hierbij naar een gezamenlijke route die recht doet aan de betaalbare verduurzaming van huurwoningen enerzijds en de gemeentelijke doelen anderzijds.</p>	
	<p><b>Uitvoering overige prestatieafspraken</b> In Noardeast-Fryslân zijn verkorte prestatieafspraken gemaakt, gelet op ons geringe aandeel in de sociale voorraad. Het tripartite overleg en de uitvoering van de prestatieafspraken is in 2019 uitstekend verlopen.</p>	
4	NOARDEAST-FRYSLAN	149
	<p><b>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland</b> In de gemeente Noardeast-Fryslân hebben we 64 woningen in Kollum in kwaliteit en duurzaamheid verbeterd door een aangepaste planning in onze projecten. Doordat we alleen onderhoud hebben voorzien in onze bieding, hebben we aanzienlijk meer besteed dan in de bieding is opgenomen. Ondanks het geringe bezit in deze gemeente, staan onze wijkconsulenten vanzelfsprekend ook hier onze huurders bij en ondersteunen zij waar nodig, desgewenst in samenwerking met Humanitas. Onze inzet in leefbaarheid is niet altijd in geld uit te drukken en wij bieden in alle gemeente dezelfde dienstverlening aan onze huurders.</p> <p><b>Uitvoering overige prestatieafspraken</b> In Noardeast-Fryslân zijn verkorte prestatieafspraken gemaakt, gelet op ons geringe aandeel in de sociale voorraad. Het tripartite overleg en de uitvoering van de prestatieafspraken is in 2019 uitstekend verlopen.</p>	
5	OOSTSTELLINGWERF	819
	<p><b>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland</b> De omvangrijke kwaliteitsverbetering in Oosterwolde, Haulerwijk en Appelscha zorgde voor fors hogere bestedingen in de gemeente Ooststellingwerf. In totaal werden 129 woningen aangepakt en in kwaliteit verbeterd. Het aantal woningen met zonnepanelen steeg fors van 217 naar 361.</p> <p><b>Uitvoering overige prestatieafspraken</b> WoonFriesland heeft korte lijnen met de gebiedsteams. Door de instelling van het escalatieplatform worden sociale problemen snel en adequaat opgeschaald indien nodig. GGZ, verslavingszorg, politie en bijvoorbeeld ook de kredietbank zijn daarbij aangesloten. Zo kan in een veelheid aan vraagstukken hulp worden geboden, waarmee verergering wordt voorkomen. Zorgvuldige huisvesting en gezamenlijke begeleiding van statushouders heeft geresulteerd in de vestiging van 16 nieuwkomers.</p>	
6	OPSTERLAND	608
	<p><b>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland</b> In 2019 zijn in Opsterland 14 woningen verbeterd. Er zijn minder woningen aangepakt dan in de bieding is opgenomen. De reden hiervoor is dat in 2018 en 2017 aanzienlijk meer is uitgevoerd in kwaliteitsverbeteringen. Verschuivingen in de projectplanning zijn mede van invloed geweest. Met betrekking tot leefbaarheid kent Opsterland geen grote problemen. Wij ondersteunen onze huurders door veel persoonlijk contact en wij werken nauw samen met het Sociaal Platform Opsterland en de gebiedsteams in de gemeente en o.a. welzijnsorganisatie Timpaan.</p> <p><b>Uitvoering overige prestatieafspraken</b> Het opstellen en uitvoeren van de prestatieafspraken verloopt in deze gemeente uitstekend en in open sfeer, zowel bestuurlijk als ambtelijk. De wederkerigheid in de afspraken en de uitvoering ervan is hier al gemeengoed geworden. De gezamenlijke inzet in betaalbaarheid, het sociaal domein in relatie tot kwetsbare groepen, de energietransitie en verduurzaming van de woningvoorraad zijn thema's die intensief zijn besproken. Dat resulteert veelal in werk- en procesafspraken, die soms over meerdere jaren worden uitgevoerd.</p>	

7	SCHIERMONNIKOOG	142
	<p><b>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland</b> Op Schiermonnikoog zijn 66 woningen in kwaliteit verbeterd. Daarmee was bijna € 2 mln. gemoeid. De eerste 60 woningen kregen zonnepanelen. De uitvoering van deze operatie gaat in efficiënte delen. Deze gecombineerde activiteiten vertalen zich in een flinke verbetering van de energielabels. In 2020 zullen de laatste woningen worden aangepakt in het kader van de kwaliteitsverbeteringen. Met de gemeente is een aanloop gemaakt naar nieuwbouw (16 woningen) in het plan Oosterreeweg-Oost, waarbij de gemeente het bestemmingsplan in procedure brengt die mogelijk moet maken dat WoonFriesland in 2021 kan overgaan tot realisatie van de nieuwbouw.</p> <p><b>Uitvoering overige prestatieafspraken</b> De contacten met het gebiedsteam zijn prima. Die samenwerking zorgt voor adequate hulp voor eilanders die dat nodig hebben. Tijdens de kwaliteitsverbetering is het contact met huurders intensiever en bewijst deze connectie extra zijn nut. In 2019 heeft WoonFriesland een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke aanvraag voor subsidie uit het rijksprogramma aardgasvrije wijken. Die is helaas niet gehonoreerd. Zonder dergelijke financiële steun is het nog niet rendabel om bestaande woningen gasvrij te maken.</p>	
8	SUDWEST-FRYSLAN	974
	<p><b>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland</b> In 2019 is een 57-tal woningen in kwaliteit verbeterd, onder meer in Koudum. Daar is circa € 2,7 mln. aan besteed. Dit project vormt onderdeel van een meerjarige reeks projecten in de kernen Stavoren, Hindeloopen en Warns en is onder meer goed zichtbaar in de verbetering van de energielabels. Het aantal woningen met zonnepanelen steeg met bijna 50% en bedraagt inmiddels haast 300 woningen. Er zijn voortvarende stappen gemaakt (ruimtelijke ordening, stedenbouw, welstand, omgevingsvergunning) in voorbereiding op vervangende nieuwbouw op het Skûlplak in Sneek. In Stavoren zijn 16 (vervangende) nieuwbouwwoningen opgeleverd.</p> <p><b>Uitvoering overige prestatieafspraken</b> In de uitvoering is met name energie gestoken in het verbeteren en intensiveren van samenwerking in het sociaal domein: schuldpreventie en -sanering, buurtbemiddeling, interactie met gebiedsteams. Eigendom en exploitatie van het MFC in Warns behoort niet tot de kerntaken van het sociaal verhuurbedrijf. De gemeente is geïnteresseerd in aankoop daarvan. Na een lang denkproces bij de gemeente heeft die interesse recent geleid tot taxaties en serieuze onderhandelingen.</p>	
9	SMALLINGERLAND	2.843
	<p><b>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland</b> In de gemeente Smallingerland is de bieding vrijwel volledig, volgens bieding, uitgevoerd. Er is een omvangrijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. 213 woningen zijn in kwaliteit en energieprestatie verbeterd, in met name De Wiken en Noordoost. De nieuwbouw van appartementen aan het Suderhiem te Drachten in het betaalbare segment is uitgesteld, omdat het uitvoeren van de planologische procedure bij de gemeente met enkele maanden is vertraagd. Gelet op de hoge vraagdruk in deze gemeente zijn zes voormalige huurwoningen weer aangekocht. Het BOG/MOG is in goed overleg met de gemeente verkocht. De leefbaarheid van buurten en wijken heeft extra aandacht gekregen. In De Trisken en De Wiken is fors ingezet op het opknappen van de woonomgeving in het kader van schoon, heel en veilig. Diverse tuinen/erfscheidingen zijn aangepakt. In De Wiken is (tijdelijk) extra inzet van een buurtbeheerder georganiseerd. In samenwerking met Accolade is een uitleenpunt voor tuingereedschap voorbereid.</p> <p><b>Uitvoering overige prestatieafspraken</b> Met de gemeente en de huurdersorganisaties is intensief overleg gevoerd over de uitbreiding van woonwagendstandplaatsen. Dit heeft geresulteerd in twee nieuwe uitbreidingslocaties. De planuitwerking en de uitvoering van de planologische procedures zullen naar verwachting in 2020 plaatsvinden. In constructieve samenwerking met de gemeente, De Bewonersraad en Accolade zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen. In 2019 zijn twee documenten zijn opgesteld, een voor meerjarige en een voor de jaarlijkse afspraken. De uitvoering van de afspraken van 2019 is goed opgepakt. Er wordt nauw samengewerkt met de sociale teams, er is o.a. veel tijd besteed aan de doelgroep van mensen met verward gedrag.</p> <p>De gemeente heeft in 2019 in samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties een nieuwe visie op sociaal wonen in Smallingerland vastgesteld.</p>	

10	TERSCHELLING	618
<p><b>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland</b> WoonFriesland heeft de volkshuisvestelijke taken met ingang van 2019 overgenomen. Dit jaar bestond dan ook nadrukkelijk uit opstarten; banden aanknopen met gemeente en huurdersvereniging De Brandaris, inventarisaties en opnames ter voorbereiding op een grote kwaliteitsslag in de voorraad, het op orde brengen van energielabels, het verkennen van mogelijke bouwlocaties en het verbeteren van de leefbaarheid op en rond de Campus van het Maritiem Instituut. Individuele woningen blijken zeer in verschijning en kwaliteit van elkaar te verschillen. Het voorbereiden en uitwerken van complexplannen is daardoor arbeidsintensief gebleken. Daardoor duurt de aanloop naar de uitvoering langer dan eerder voorzien was.</p> <p><b>Uitvoering overige prestatieafspraken</b> Bouwgrond is schaars en kostbaar op Terschelling. De aanpak van WoonFriesland is anders dan die van de voorganger. Woningdata en onderhoudscyclus vergen actualisatie en aanpassing. Door de contacten met de gemeente en de huurdersvereniging te intensiveren worden mogelijkheden en verwachtingen scherper en neemt het onderlinge begrip gestaag toe. Voldoende bouwkvavels voor de meerjarige doelstelling om 50 woningen toe te voegen, vormen een grote uitdaging. Met het Maritiem Instituut is een begin gemaakt om de leefbaarheid op de Campus te verbeteren. WoonFriesland heeft twee buurtbeheerders aangesteld om excessen in te dammen. Daar is ook blijvende en nadrukkelijke samenwerking met de gemeente en politie cruciaal in. De huidige leegstand van een deel van de kamers op de Campus is ongewenst. WoonFriesland zoekt naar mogelijkheden om die in te zetten om én de krapte op de eilander woningmarkt te bedienen én huurdering te vermijden.</p>		
11	TYTSJERKSTERADIEL	2.574
<p><b>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland</b> In de gemeente Tytsjerksteradiel is de bieding vrijwel volledig, volgens bieding, uitgevoerd. Er is een omvangrijke kwaliteitsverbetering en herstructurering gerealiseerd. Er zijn 213 woningen verbeterd en 94 nieuwbouwwoningen opgeleverd na sloop van diverse woningen. Ingrijpende werkzaamheden voor onze huurders. Door veel persoonlijk contact zijn zij intensief begeleid en ondersteund tijdens de werkzaamheden en bij het betrekken van hun nieuwe woning.</p> <p>De nieuwbouw van woningen aan de Kùpersstrjitte in het betaalbare segment is uitgesteld, omdat het uitvoeren van de planologische procedure bij de gemeente met enkele maanden is vertraagd. In goed overleg met de gemeente is het BOG/MOG verkocht.</p> <p>In het kader van de leefbaarheid van wijken en buurten wordt goed samengewerkt met de gebiedsteams en welzijnsorganisatie KEARN.</p> <p><b>Uitvoering overige prestatieafspraken</b> In de gemeente Tytsjerksteradiel zijn prestatieafspraken opgesteld in goede samenwerking met onze huurdersorganisatie en de gemeente. De uitvoering van de prestatieafspraken heeft echter vertraging opgelopen. De oorzaak is een ingrijpende reorganisatie bij de gemeente i.v.m. het samengaan van de werkorganisatie van de gemeente Tytsjerksteradiel en de gemeente Achtkarspelen, in combinatie met langdurige ziekte van ambtenaren op sleutelposities. In het najaar is hier in tripartiet verband bestuurlijk overleg over gevoerd en is de uitvoering van de afspraken weer voortvarend opgepakt. Zo is er in het najaar o.a. intensief overleg geweest over het opstellen van de transitievisie warmte.</p>		
12	VLIELAND	188
<p><b>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland</b> Op Vlieland is in 2019 fors meer geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering dan in de bieding werd vermeld. Dit wordt verklaard door de afronding van een grootschalige operatie die in de jaren ervoor reeds in gang is gezet. In totaal is er bijna € 1,4 mln. meer uitgegeven. In 2019 zijn ook ruim 50 woningen voorzien van zonnepanelen. Door deze opgetelde maatregelen staat de woningvoorraad op het eiland er florissant bij en wordt ruimschoots voldaan aan de afspraken die zijn gemaakt ten tijde van de overdracht van het woningbezit van gemeente aan WoonFriesland. Om te voorzien in de bijzondere marktomstandigheden en forse vraagdruk, is in 2019 gestart met de nieuwbouw van 19 sociale huurwoningen in een proces waar nauw is opgetrokken met de gemeente. Deze woningen bevinden zich momenteel in de opleverfase. Het aantal woningen is geringer dan in de bieding (24). Dat is ingegeven door voortschrijdend inzicht. De gemeente realiseert op deze unieke locatie ook een zestal (betaalbare) koopwoningen om balans in de totale markt te houden. Deze herziene verhoudingen waren overigens ook al in de prestatieafspraken vastgelegd.</p> <p><b>Uitvoering overige prestatieafspraken</b> In Duinwijck is een gasgestookt warmtenet aanwezig. Een aantal woningen van WoonFriesland is hier ook op aangesloten. Met rijks- en VNG-bijdragen wordt dit net gemoderniseerd en verduurzaamd. O.a. de gemeente, Urgenda en WoonFriesland trekken daarin samen op.</p>		

13	WESTSTELLINGWERF	589
<p><b>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland</b> In de gemeente Weststellingwerf zijn in 2019 37 woningen in kwaliteit verbeterd. Dat waren huurwoningen in Wolvega en Noordwolde. De opgetelde bestedingen (onderhoud en kwaliteitsverbetering) bedroegen ongeveer € 1,7 mln., conform bieding. Deze werkzaamheden vormen onderdeel van een meerjarige reeks (2017-2019) waarin meer woningen (totaal 233) zijn verbeterd en fors meer is geïnvesteerd (in totaal ruim € 4,7 mln.) dan in de bieding is aangegeven.</p> <p><b>Uitvoering overige prestatieafspraken</b> Samenwerken in het sociaal domein stond centraal in de uitvoering. Dat betrof onder meer schuldenproblematiek en leefbaarheid. Met name in Wolvega vraagt een aantal buurten om aandacht en krijgt die ook; zowel generiek (clustering van kwetsbare inwoners) als individueel (huishoudensniveau). Een pilot buurtbemiddeling bleek succesvol en wordt ook na 2019 gecontinueerd.</p>		
14	WAADHOEKE	60
15	DE FRYSKE MARREN	9
16	HARLINGEN	41
<p><b>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland</b> In deze drie gemeenten heeft WoonFriesland een kleine woningportefeuille en speelden er geen volkshuisvestelijke opgaven die extra aandacht vergden. In samenspraak met deze gemeenten en de Bewonersraad is daarom niet gekozen voor het maken van specifieke of aanvullende afspraken. WoonFriesland heeft wel per gemeente een bieding uitgebracht. Deze vormden de grondslag voor de activiteiten in 2019. Het betrof vrijwel uitsluitend onderhoudswerkzaamheden en (reguliere) leefbaarheidsuitgaven. Er was sprake van kleine veranderingen ten opzichte van de biedingen. In totaliteit is in deze gemeenten iets meer besteed dan wat in de biedingen (ca. € 150K) was geraamd.</p> <p><b>Uitvoering overige prestatieafspraken</b> In deze gemeenten zijn wel aanvullende afspraken gemaakt met andere corporaties die meer huurwoningen hebben. De gemeente biedt hun huurders een aantal voorzieningen. De Bewonersraad heeft de gemeente gevraagd om ook de huurders van WoonFriesland te laten profiteren van diezelfde middelen.</p>		



# Bijlage B

## Bezoldiging bestuur

Bezoldiging topfunctionarissen		
Naam	Mw S.K. Hoekstra	J.A. Kruijer
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur Bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in FTE)	1 FTE	1 FTE
Gewezen topfunctionaris	Nee	Nee
(Fictieve) Dienstbetrekking	Ja	Ja
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	158.645	174.000
Beloningen betaalbaar op termijn	22.296	-
Subtotaal	180.941	174.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	183.000	183.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	180.941	174.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018		
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	152.451	167.000
Beloningen betaalbaar op termijn	21.438	-
Totale bezoldiging 2018	173.889	167.000

# Bijlage C

## Vergoedingen RvC

Toezichthoudende topfunctionarissen					
Naam	Ch. B. Mulder	L.J.M. Hobert	H.J.W. Mulder	J.A.F.A. Timmermans	R.H. Mossel
Functiegegevens	Voorzitter	Commissaris	Commissaris	Commissaris	Commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	20.413	13.946	13.946	13.946	13.946
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Subtotaal	20.413	13.946	13.946	13.946	13.946
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.450	18.300	18.300	18.300	18.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	20.413	13.946	13.946	13.946	13.946
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toepasselijke VTW-norm	21.137	14.091	14.091	14.091	14.091
Motivering (indien overschrijding)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018					
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	18.947	13.400	12.592	13.400	13.400
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totale bezoldiging 2018	18.947	13.400	12.592	13.400	13.400

# Bijlage D

## Belanghouders WoonFriesland 2019

### Overheid

- Provincie Fryslân
- De 16 gemeentes in Friesland waar WoonFriesland woningbezit heeft

### Huurdersorganisaties

- Huurdersvereniging De Bewonersraad
- HuurdersBelangenVereniging Heerenveen
- Huurdersvereniging De Brandaris
- Raad van Advies Schiermonnikoog
- Raad van Advies Vlieland
- Bewonerscommissies

### Brancheorganisatie

- Aedes

### Maatschappelijke partners

- Wocozon
- JINC
- Humanitas
- Vluchtelingenwerk/COA
- Diverse verenigingen van dorpsbelang en wijk- en buurtverenigingen

### Diverse maatschappelijke, welzijns- en zorgorganisaties en welzijns- en zorginstellingen

### Overige samenwerkingspartners

- Bouwgroep Dijkstra Draisma
- YES!Delft
- The Green Village
- Aeroscan



# Bijlage E

## Samenvatting jaarverslag 2018

### Governance

WoonFriesland is een maatschappelijke onderneming en hecht sterk aan toepassing van de principes van good governance en het beleid dat wordt gevoerd op onderwerpen die sterk aan governance gelieerd zijn.

### Governancestructuur WoonFriesland

#### Algemeen

WoonFriesland kent een governancestructuur met een bestuur en een raad van commissarissen. Het bestuur bestaat uit één directeur-bestuurder (statutair bestuurder) 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, Auditcommissie, Remuneratiecommissie en Control. De RvC legt verantwoording af over de door haar verrichte interne toezichttaken in hoofdstuk 3 van dit jaarverslag.

WoonFriesland is compliant aan de Governancecode. Conform de Woningwet en Financieel Reglement functioneert er tevens een Control Officer. Deze functionaris 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.

In 2019 hebben we geen belangwekkende aanpassingen in de governance en de formele stukken gedaan.

#### Verbindingenbeleid

WoonFriesland heeft nog in beperkte mate belangen

in 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, zoals de joint venture, Consortium Noord B.V. als laatste 'oude' joint venture.

In 2017 is er met goedkeuring van de Aw een nieuwe deelneming opgericht: Estea Capital Friesland B.V.. Aan deze entiteit heeft WoonFriesland het zorgvastgoed verkocht en hierin heeft WoonFriesland nog beperkt (20% van de aandelen en 50% van de zeggenschap) gedurende twee jaar deelgenomen. De 20% aandelen zijn na het verstrijken van de tweejaarstermijn in 2019 conform overeenkomst aan de koper overgedragen.

Het toezicht van de RvC strekt zich uit tot de verbindingen. Een overzicht van de huidige deelnemingen en verbindingen in 2019 is te vinden onder aan deze bijlage.

#### 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 begin 2019 geactualiseerd is.

Het integriteitsbeleid kent verschillende instrumenten zoals:

- 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

# Bijlage E

Sinds 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 2019 zijn geen klachten binnengekomen bij de vertrouwenscommissie en was er geen aanleiding tot extra maatregelen van het bestuur en/of aanpassingen van het bestaande beleid. Bij bestuur/directie zijn geen rechtstreekse integriteitsmeldingen gedaan.

## (Sector-)codes en reglementen

WoonFriesland leeft de Governancecode na (met ingang van 2020 de Governancecode 2020) en verplicht zich richting huurders en belanghouders om zich open op te stellen. Tevens is er het vierjaarlijks visitatierapport waarin het standpunt van bestuur en RvC zijn opgenomen.

Eind 2017/begin 2018 heeft opnieuw visitatie plaatsgevonden. WoonFriesland heeft daarbij erg goed gescoord met gemiddeld 8- op alle onderdelen. De rapportage is opgenomen op onze website.

## Deelnemingen en verbindingen WoonFriesland in 2018

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 waren ondergebracht. In 2018 vallen onder OBM B.V. geen andere deelnemingen. Het resultaat en de waarde van OBM B.V. zijn in de jaarrekening 2018 van WoonFriesland opgenomen. Het jaarresultaat 2018 bedraagt € 6.000 (negatief) en de netto vermogenswaarde per 31 december 2018 € 1.749.000.

## Overige verbindingen van Stichting WoonFriesland

### 2. 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.

# Bijlage F

## Overzicht met de advies- en instemmingsaanvragen en de bespreekpunten (Ondernemingsraad)

### Advies- en instemmingsaanvragen:

- Adviesaanvraag Vastgoedmanagement
- Adviesaanvraag spelregels Veranderprogramma
- Instemmingsaanvraag vacaturebeleid
- Adviesaanvraag wijzigingen Service & Onderhoud
- Adviesaanvraag KSC en instemmingsaanvraag opnemen van telefoongesprekken

### Bespreekpunten in de formele en informele overleggen:

- Bestuursbesluiten
- Samenwerking OR en bestuurder
- Spoorboekje flankerend beleid
- Wijzigingen KSC
- Strategische PersoneelsPlanning (SPP)
- Jaarplan en begroting 2020
- Invoering AFAS
- Terugkoppeling mobiliteitsregeling
- Wijziging werktijden Service & Onderhoud
- Evaluatie en communicatie vacaturebeleid
- Jaarverslag vertrouwenspersonen
- Stand van zaken Arbo
- Voortgang Veranderprogramma
- Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek
- Vernieuwde HR-cyclus
- Verplichte vrije dagen 2020
- Overleg met vakbonden



## SAMENWERKING GEMEENTES

Met alle gemeentes is een prestatieovereenkomst aanwezig.

