

Jaarplan WoonFriesland 2012



Inhoudsopgave:

Voorwoord

Doelstellingen en activiteiten 2012

- Dimensie 1: Klant en Marketing
- Dimensie 2: Staat en Samenleving
- Dimensie 4: Mensen en middelen
- Dimensie 4: Productie en Proces

Bijlage A: Schema strategische doelstellingen, kritische succesfactoren en prestatieindicatoren.

Bijlage B: Projecten die (naar verwachting) in 2012 opgeleverd worden.

Bijlage C: Projecten waarvoor (naar verwachting) in 2012 een investeringsbeslissing (realisatie) wordt genomen.

Bijlage D: Begroting 2012. Inclusief toelichting.

Bijlage E: Meerjarenprognose 2012 tot en met 2016.

Bijlage F: Begroting Verbindingen WoonFriesland 2012.

Bijlage G: Verklaring Bestuur en Raad van Commissarissen.



Voorwoord

Voor u ligt het Jaarplan 2012 van WoonFriesland. U was gewend jaarlijks een Ondernemingsplan van ons te ontvangen. In plaats daarvan ontvangt u vanaf nu een Jaarplan. Deze verandering heeft te maken met het anders inrichten van de beleidscyclus. We zijn onderscheid gaan maken tussen een Meerjaren Strategisch Beleidskader en een Jaarplan met daarin opgenomen de prestatie-indicatoren, activiteiten en begroting voor het komende jaar. Het Jaarplan is dus bescheidener van opzet dan het Ondernemingsplan omdat het geënt kan worden op het meerjaren strategisch beleidskader.

Het proces dat moet leiden tot een meerjaren strategisch beleidskader bevindt zich in de eindfase. Uiterlijk in mei 2012 zal het kader ter goedkeuring aan de RvC worden aangeboden. Daarna komt het beschikbaar voor onze belanghouders.

Met het Jaarplan 2012 maken we duidelijk welke resultaten we in 2012 willen behalen en welke middelen we daarvoor gaan inzetten. Het Jaarplan is primair bedoeld als sturingsinstrument en toetsingskader voor de Raad van Commissarissen, het bestuur en de directie van WoonFriesland. Het Jaarplan heeft ook als doel een communicatiemiddel te zijn richting onze interne en externe belanghouders. Het zal in 2012 functioneren als onderlegger en uitgangspunt voor het overleg en de samenwerking met gemeenten, huurdersorganisaties en anderen.

U leest in dit Jaarplan over de klantvisie die we hebben ontwikkeld en die in 2012 nader uitgewerkt zal worden.

Het accent zal in 2012 nadrukkelijk liggen op kwaliteitsverbetering van onze bestaande voorraad. Met het vaststellen van het Portefeuilleplan Woningen en het beleid Kwaliteit & Prijs zijn in 2011 belangrijke beleidskeuzes gemaakt, dus kunnen we in 2012 volop inzetten op de uitvoering. U leest daar in dit plan meer over.

De financiële wereld is sterk in beweging. Een beweging die ook corporaties raakt of zal raken. Tot op heden kunnen we investeringen nog steeds financieren door middel van het borgen van leningen door het WSW. Door de sterke borgingstructuur zijn er, ook al is het aantal beperkt, nog steeds financiële instellingen bereid te investeren in de sociale volkshuisvesting. Gezien de externe ontwikkelingen in de financiële wereld lijkt dit echter niet meer een vanzelfsprekendheid en zullen corporaties, veel meer dan voorheen, beoordeeld worden op hun financiële draagkracht. Om toegang te blijven houden tot de kapitaalmarkt is het dan ook van belang dat corporaties, en dus ook WoonFriesland, voor de financiers (banken, institutionele beleggers, WSW) een zo laag mogelijk risicoprofiel hebben. Dit betekent voor WoonFriesland dat zij, naast een professioneel en daadkrachtig management, een structureel sterke financiële positie moet hebben. Een financiële positie die dusdanig sterk is dat financiers er vertrouwen in houden, ook in de toekomst, onze investeringen te blijven financieren. WoonFriesland heeft haar financieel beleid daarop aangepast.

De nieuwe elementen in ons financieel beleid zijn:

- de jaarlijkse kasstromen uit exploitatie moeten ruim voldoende zijn om de rente en (gemiddelde reguliere) aflossingen te kunnen betalen;
- de vooraf gecalculeerde verliezen op investeringen nieuwbouw en renovatie worden betaald uit de extra kasstromen uit exploitatie.



De reeds genomen maatregelen, zoals het heroverwegen van de projectenportefeuille, het verkleinen van de personele organisatie en het beleid Kwaliteit & Prijs, laten inmiddels een sterke verbetering van de financiële positie zien.

De in het Jaarplan genoemde plannen leiden tot een niveau van de netto bedrijfslasten van ca. € 1.100 euro per VHE eind 2014. Gezien de ambities die WoonFriesland heeft om een zo groot mogelijk deel van de volkshuisvestelijke opgaven in haar werkgebied waar te kunnen maken en gelet op het op dit Jaarplan uitgebrachte advies van het Platform Huurders, is separaat voorgenomen de netto bedrijfslasten al in 2014 naar € 1.000 per VHE terug te brengen. Er zal een extern bureau worden ingeschakeld om advies over het plan van aanpak en de uitwerking uit te brengen. De besluitvorming en uitwerking, inclusief bijbehorend adviestraject, zullen in de eerste helft van 2012 plaatsvinden.

Wij gaan ons volop inzetten om, samen met onze belanghouders, van 2012 een succesvol jaar te maken.

Frans Kooiker, Directeur-bestuurder

Grou, 15 december 2011



Doelstellingen en activiteiten 2012

Wij hebben, net als andere jaren, onze doelstellingen geordend volgens de indeling van de Business Balanced ScoreCard. We volgen daarbij de vier dimensies van de BBSC zoals opgenomen in het ontwerp Meerjaren Strategisch Beleidskader. De strategische doelstellingen, kritische succesfactoren en prestatie-indicatoren zijn samengevat in Bijlage A.

Dimensie 1: Klant en Marketing

Onze klantvisie is: “Voor de primaire doelgroep willen wij goed wonen nu en in de toekomst borgen”.

Ons uitgangspunt is dat klanttevredenheid en kostenreductie hand in hand kunnen gaan. Ons streven is dat de klanttevredenheid over de woning en onze dienstverlening in 2012 op minimaal hetzelfde niveau blijft. En dat we deze tevredenheid realiseren tegen lagere kosten dan tot nu toe.

Wij willen in 2012 en volgende jaren voldoen aan de volgende klantverwachtingen:

- Een goede en goed onderhouden woning, nu en in de toekomst.
- Aandacht voor en betrokkenheid bij de woning, de woonomgeving en de klant.
- Duidelijk en eenduidig geïnformeerd te worden.
- Regelkracht van de medewerker die het contact met de klant onderhoudt.
- Duidelijkheid over wat de klant krijgt voor z'n geld.

Strategische doelstelling:

Onze klanten zijn tevreden over de kwaliteit van de woningen, de woonomgeving en onze dienstverlening.

Kritische succesfactoren:

- Het bieden van een goede woning, nu en in de toekomst.
- Aandacht voor en betrokkenheid bij de woonomgeving.
- Het bieden van een kwalitatief goede dienstverlening.

Prestatie-indicatoren voor 2012:

1. Het aantal woningen binnen de bestaande voorraad die voldoen aan de eisen van het 'Basisuitrustingsniveau' is met minimaal 750 toegenomen.
2. Het aantal woningen waarvan de energiestaat wordt verbeterd bedraagt minimaal 750. Ons streven is deze woningen op label B te brengen.
3. De plannen van aanpak die in 2011 voor de zes 'oranje' buurten in het kader van de Werken aan Wijken aanpak zijn gemaakt, zijn in uitvoering.
4. Het KWH-label wordt behouden.
5. De door ons toegepaste klanttevredenheidsmetingen (o.a. KWH) worden geëvalueerd en heroverwogen.
6. Een portefeuilleplan woonzorg-vastgoed wordt opgesteld en vastgesteld.



Overige activiteiten in 2012

Verbeteren website

We realiseren in 2012 voor onze klanten, zowel zittende huurders als ingeschreven woningzoekenden, via een huurdersportaal een eigen persoonlijke pagina op onze website. Via deze pagina krijgt de klant direct de beschikking over voor hem/haar relevante gegevens. De klant kan via deze pagina ook communiceren met WoonFriesland, o.a. kan een reparatieverzoek worden gemeld en kan een afspraak gemaakt worden voor de uitvoering van herstelwerkzaamheden.

Toewijzing aan de doelgroep

We willen in 2012 ten minste 90% van de voor verhuur beschikbaar komende woningen verhuren aan de doelgroep qua inkomen, zoals bepaald in de betreffende regeling van de overheid.

Uitvoering portefeuillebeleid en beleid Kwaliteit & Prijs

In 2012 worden naar verwachting de volgende 'productiecijfers' gerealiseerd:

- Oplevering 170 nieuwe huurwoningen/-woonunits en 22 nieuwe koopwoningen.
- Verkoop van 90 bestaande huurwoningen.
- Sloop van 96 bestaande huurwoningen.
- Oplevering nieuwbouw 5.220 m² maatschappelijk vastgoed.
- Oplevering renovatie van 258 woningen.
- Uitgaven aan dagelijks en planmatig onderhoud: € 30,5 miljoen.
- Investerings in verbetering van de bestaande voorraad: € 3,5 miljoen.
- Investerings in verbetering energieprestatie bestaande voorraad: € 9,2 miljoen.

Voor een specificatie van de opleveringen van nieuwe woningen en maatschappelijk vastgoed en de aantallen sloop en renovatie van bestaande woningen: zie bijlage B.

Voor een specificatie van de projecten waarvoor naar verwachting in 2012 een investeringsbeslissing (realisatie) wordt genomen: zie bijlage C. De oplevering van deze projecten zal merendeels in 2013 plaatsvinden. Op het moment van de beslissing om een project te gaan realiseren wordt 'het verlies' (lees onrendabele top) direct genomen. Bijlage C geeft een specificatie van het totale bedrag van € 16,3 miljoen dat wij voor onrendabele investeringen in onze begroting gereserveerd hebben.

Dimensie 2: Staat en Samenleving

Strategische doelstelling:

Onze klanten, belanghouders en partners herkennen WoonFriesland als een sociale volkshuisvester en een partij die door samenwerking streeft naar win-win situaties voor de Friese volkshuisvesting.

Kritische succesfactoren:

- Sociale volkshuisvester die aandacht heeft voor zowel fysieke en sociale duurzaamheid als economisch en maatschappelijk rendement.
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen.



- Samenwerken gericht op realiseren van voordeel voor de klant en/of kostenbesparing. We werken samen in ketens met zakelijke partners. Bij het realiseren van de maatschappelijke opgave werken we samen met belanghouders.

Prestatie-indicatoren

1. We zetten ons in om, samen met de provincie Fryslân en de andere woningcorporaties, te komen tot een provinciaal portefeuilleplan woningen.
2. De inzet om de duurzaamheid van onze bedrijfsvoering te vergroten leidt tot minimaal 3 concrete resultaten.
3. Met de gemeente SúdWest Fryslân en de gemeente Weststellingwerf wordt een prestatie-overeenkomst afgesloten.

Overige activiteiten in 2012

Belanghoudersoverleg

Met belanghouders (huurdersorganisaties, gemeenten, zorg-/welzijnsorganisaties en collega-corporaties) zal in 2012 op lokaal en regionaal niveau intensief contact worden onderhouden. Deze contacten zijn vanuit WoonFriesland primair belegd bij de directie Wonen.

Op bestuurlijk niveau wordt met de huurdersorganisaties, verenigd in het Platform Huurders, minimaal twee keer per jaar overleg gevoerd.

Voorts organiseren wij voor de overige belanghouders een drietal bijeenkomsten waarin wij verantwoording afleggen over ons gevoerde beleid (jaarverslag 2011) en input vragen voor door ons te nemen beleidsinitiatieven voor 2013 e.v. Het betreft bijeenkomsten voor:

- De gemeenten waar wij actief zijn.
- De zorg- en welzijnsaanbieders waar wij mee samenwerken.
- De collega-woningcorporaties waar wij mee samenwerken.

Dimensie 3: Mensen en Middelen

Strategische doelstelling:

De mensen die bij WoonFriesland werken, passen bij de ambities en doelstellingen van de organisaties. WoonFriesland is financieel gezond en heeft voldoende middelen om haar ambities waar te maken.

Kritische succesfactoren:

- Goede beheersing van geldstromen.
- Voldoende solvabiliteit.
- Kwalitatief goede medewerkers.

Prestatie-indicatoren

1. Het kasstroomsaldo (incl. rente, excl. aflossing, excl. investeringen) bedraagt minimaal € 18,3 miljoen.
2. Het verkoopresultaat, bestaand bezit en nieuwbouw, is minimaal € 6,5 miljoen.



3. Het budget Overige Waardeveranderingen van € 16,3 miljoen wordt niet overschreden (excl. effect tussentijdse parameterwijzigingen).
4. De doelstellingen op het gebied van ziekteverzuim zijn: het ziekteverzuim bedraagt maximaal 4,2% en de meldingsfrequentie is maximaal 0,9.
5. De bijdrage van medewerkers aan het realiseren van het Jaarplan wordt geconcretiseerd in de HRM-cyclus, hetgeen betekent dat met alle medewerkers planningsafspraken zijn gemaakt, de voortgang is besproken en minimaal 90% de resultaatafspraken heeft behaald.
6. De eerste jaarschijf van het programma Planmatig Onderhoud 2012 tot en met 2016 is volledig uitgevoerd en binnen het budget van € 23,6 miljoen (incl. toeslag 3,75%, excl. planmatig onderhoud aan bezit van WoonFriesland in gesplitste complexen) gebleven.

Begroting 2012

De begroting voor 2012 treft u aan in bijlage D.

Meerjarenraming 2012 tot en met 2016

Aan dit Jaarplan hebben wij als Bijlage E toegevoegd de meerjarenprognose 2012 tot en met 2016.

Het betreft de Balans Vennootschappelijk, de resultatenrekening en het liquiditeitenoverzicht. Deze drie overzichten zijn voorzien van een toelichting waarin informatie is opgenomen over:

- de productiedoelstellingen van WoonFriesland tot en met 2016,
- de uitgangspunten inzake de hoogte van belangrijkste parameters en indexen,
- de verwachte daling in de netto bedrijfslasten per verhuureenheid,
- de verwachte solvabiliteitsontwikkeling,
- de verwachte ontwikkelingen van de netto kasstroom.

Dimensie 4: Productie en Proces

Strategische doelstelling:

Onze dienstverlening en bedrijfsvoering zijn voortdurend gericht op het leveren van kwaliteit tegen zo laag mogelijke kosten.

Kritische succesfactor:

Het inrichten van processen volgens het ESSA-principe (Elimineren, Simplificeren, Standaardiseren en Automatiseren).

Prestatie-indicatoren:

1. Het mutatieproces (inclusief telefonische bereikbaarheid en incassoproces).
2. De factuurafhandeling.



Overige activiteiten in 2012

Programma's kostenbesparing

De inspanningen gericht op verlaging van de netto bedrijfslasten (exclusief onderhoud en rente) worden in 2012 en latere jaren met kracht voortgezet.

Het kostenbesparingsprogramma dat onder de naam 'Transitie' in 2010 is ingezet (o.a. bestaande uit een reductie van de personeelsomvang met 60 FTE) loopt in z'n effecten nog door tot 2013. In dat jaar wordt een structurele reductie van € 3,8 miljoen op de netto bedrijfslasten bereikt.

Het programma dat in het kader van dit Jaarplan wordt ingezet beoogt een verdere reductie van de netto bedrijfslasten van € 2,5 miljoen (10%) in 2014. De contouren van het plan liggen inmiddels vast en worden gerealiseerd door binnen de bestaande organisatorische kaders 15 FTE in de indirecte sfeer te schrappen en kostenbesparingen door te voeren in de secundaire arbeidsvoorwaarden, de huisvesting en het communicatiebudget.

Het gecombineerde effect van de 'Transitie' en dit nieuwe kostenreductieprogramma zal zijn dat wij in 2014 op een bedrijfslastenniveau uitkomen van ca. € 1.100 per VHE (volgens definitie van CFV in Corporatie in Perspectief). Dit is 24% beneden het kostenniveau van WoonFriesland in 2010 (€ 1.443) en 11% beneden het gemiddelde bedrijfslastenniveau van alle corporaties in Nederland in 2010. Overigens is de verwachting dat dit landelijk gemiddelde in 2014 lager zal zijn.

Mede naar aanleiding van het door het Platform Huurders op dit Jaarplan 2012 uitgebrachte advies heeft de bestuurder het voornemen de netto bedrijfslasten per VHE verder omlaag te brengen naar € 1.000 (conform de definitie in Corporatie in Perspectief van het CFV excl. leefbaarheid; prijspeil 2010). Dit is niet doorgerekend in de meerjarencijfers zoals in Bijlage E van dit Jaarplan opgenomen. Verdere uitwerking en besluitvorming, inclusief daaraan verbonden adviestrajecten, inzake dit voornemen zullen in de eerste helft van 2012 plaatsvinden.

Verdere afbouw van de verbindingen van WoonFriesland

Het in 2009 ingezette beleid om het aantal verbindingen (deelnemingen van WoonFriesland in B.V.-en en stichtingen) te verminderen met als doel de transparantie en efficiency te vergroten, wordt in 2012 voortgezet.

Dan resteren ultimo 2012 nog de houdstermaatschappij OBM B.V. waaronder dan nog één B.V. ressorteert: Consortium Noord (50%) en de bestuurlijke deelname in de stichting PAVO (50%) en de stichting Erfgoed Patrimonium (100%).

Voor een overzicht van de activiteiten en de begroting van de in 2012 nog actieve deelnemingen van WoonFriesland: zie bijlage F.



Bijlage A

Dimensie 1: Klant en Marketing

Strategische doelstelling	Kritische succesfactoren:	Prestatie-indicatoren voor 2012:
Onze klanten zijn tevreden over de kwaliteit van de woningen, de woonomgeving en onze dienstverlening.	<ul style="list-style-type: none"> - Het bieden van een goede woning, nu en in de toekomst. - Aandacht voor en betrokkenheid bij de woonomgeving. - Het bieden van een kwalitatief goede dienstverlening. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het aantal woningen binnen de bestaande voorraad die voldoen aan de eisen van het 'Basisuitrustingsniveau' is met minimaal 750 toegenomen. 2. Het aantal woningen waarvan de energieprestatie wordt verbeterd bedraagt minimaal 750. Ons streven is deze woningen op label B te brengen. 3. De plannen van aanpak die in 2011 voor de zes 'oranje' buurten in het kader van de Werken aan Wijken aanpak zijn gemaakt, zijn in uitvoering. 4. Het KWH-label wordt behouden. 5. De door ons toegepaste klanttevredenheidsmetingen (o.a. KWH) worden geëvalueerd en heroverwogen. 6. Een portefeuilleplan woonzorg-vastgoed wordt opgesteld en vastgesteld.

Dimensie 2: Staat en Samenleving

Strategische doelstelling	Kritische succesfactoren:	Prestatie-indicatoren voor 2012:
Onze klanten, belanghouders en partners herkennen WoonFriesland als een sociale volkshuisvester en een partij die door samenwerking streeft naar win-win situaties voor de Friese volkshuisvesting.	<ul style="list-style-type: none"> - Sociale volkshuisvester die aandacht heeft voor zowel fysieke en sociale duurzaamheid als economisch en maatschappelijk rendement. - Maatschappelijk verantwoord ondernemen. - Samenwerken gericht op realiseren van voordeel voor de klant en/of kostenbesparing. We werken samen in ketens met zakelijke partners. Bij het realiseren van de maatschappelijke opgave werken we samen met belanghouders. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. We zetten ons in om, samen met de provincie Fryslân en de andere woningcorporaties, te komen tot een provinciaal portefeuilleplan woningen. 2. De inzet om de duurzaamheid van onze bedrijfsvoering te vergroten leidt tot minimaal 3 concrete resultaten. 3. Met de gemeente SúdWest Fryslân en de gemeente Weststellingwerf wordt een prestatie-overeenkomst afgesloten.

Dimensie 3: Mensen en Middelen

Strategische doelstelling	Kritische succesfactoren:	Prestatie-indicatoren voor 2012:
De mensen die bij WoonFriesland werken, passen bij de ambities en doelstellingen van de organisaties. WoonFriesland is financieel gezond en heeft voldoende middelen om haar ambities waar te maken.	<ul style="list-style-type: none"> - Goede beheersing van geldstromen. - Voldoende solvabiliteit. - Kwalitatief goede medewerkers. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het kasstroomsaldo (incl. rente, excl. aflossing, excl. investeringen) bedraagt minimaal € 18,3 miljoen. 2. Het verkoopresultaat, bestaand bezit en nieuwbouw, is minimaal € 6,5 miljoen. 3. Het budget Overige Waardeveranderingen van € 16,3 miljoen wordt niet overschreden (excl. effect tussentijdse parameterwijzigingen). 4. De doelstellingen op het gebied van ziekteverzuim zijn: het ziekteverzuim bedraagt maximaal 4,2% en de meldingsfrequentie is maximaal 0,9. 5. De bijdrage van medewerkers aan het realiseren van het Jaarplan wordt geconcretiseerd in de HRM-cyclus, hetgeen betekent dat met alle medewerkers planningsafspraken zijn gemaakt, de voortgang is besproken en minimaal 90% de resultaatafspraken heeft behaald. 6. De eerste jaarschijf van het programma Planmatig Onderhoud 2012 tot en met 2016 is volledig uitgevoerd en binnen het budget van € 23,6 miljoen (incl. toeslag 3,75%, excl. planmatig onderhoud aan bezit van WoonFriesland in gesplitste complexen) gebleven.

Dimensie 4: Productie en Proces

Strategische doelstelling	Kritische succesfactoren:	Prestatie-indicatoren voor 2012:
Onze dienstverlening en bedrijfsvoering zijn voortdurend gericht op het leveren van kwaliteit tegen zo laag mogelijke kosten.	Het inrichten van processen volgens het ESSA-principe (Elimineren, Simplificeren, Standaardiseren en Automatiseren).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het mutatieproces (inclusief telefonische bereikbaarheid en incassoproces). 2. De factuurafhandeling.



Bijlage B

Overzicht van projecten die (naar verwachting) in 2012 opgeleverd worden

Plaats	Projectnaam	Nieuwbouw woningen		Bedrijfsruimte		Reno- vatie	Sloop
		Huur	Koop	Maat- schap- pelijk m ²	Comm. m ²		
Noord							
Britsum	Lytse Buorren	2					
Britsum	Roptastins/Finne					33	
Leeuwarden	Mondriaanbuurt	45					
Leeuwarden	Veilige Veste	48		2.420			
Leeuwarden	Zuidergrachtswal (studenten en woon-zorg)	19					
Leeuwarden	Achter de Hoven						1
Leeuwarden	Diaconessepark					59	
Leeuwarden	Thijs Feenstraweg					39	
Leeuwarden	Minnemastraat/Poststraat					37	
Leeuwarden	Monnikemuurstraat/Nieuwe Buren					26	
Leeuwarden	Egelantierstraat					63	
Lekkum	CN Lekkum 3e tranche	6					
Wirdum	CN Wirdum 3e tranche	7					
Totaal Noord		127	-	2.420	-	257	1
Oost							
Drachten	Sociaal pension	12					
Drachten	Klaverweide Noord fase 1	19	10				43
Drachten	Suderhiem						16
Hurdegaryp	MFC			1.400			
Noardburgum	Zevenhuisterweg						20
Frieschepalen	De Bodding					1	
Totaal Oost		31	10	1.400	-	1	79
ZuidWest							
Oudeschoot	MFA			1.400			
Wolvega	Gewoon Anders	12					
Wolvega	Struikheide						16
Heerenveen	Zuidelijke Eilanden Skoatterwâld		12				
Totaal ZuidWest		12	12	1.400	-	-	16
Totaal opleveringen 2012		170	22	5.220	-	258	96
Uitgaven aan en investeringen in bestaande woningen (exclusief renovatie)						Aantal	Bedrag
Verbetering energieprestatie						889	9,2 MLN
Op niveau 'basisuitrusting' brengen (inclusief planmatig onderhoud)						889	10,4 MLN
Overig planmatig onderhoud (inclusief planmatig onderhoud aan bezit WF in VvE-en)							17,9 MLN
Totaal WoonFriesland							37,5 MLN



Bijlage C

Overzicht van projecten waarvoor in 2012 (naar verwachting) een investeringsbeslissing (realisatie) wordt genomen

Plaats	Projectnaam	Huur	Koop	Huur m ² MV + CV	Renovatie	Investing in euro	Onrendabel in euro
Noord							
Leeuwarden	CN Zuidlanden fase 1	15				2.764.000	809.000
Leeuwarden	CN Comenius	16				2.792.000	734.000
Leeuwarden	Achter de Hoven 17/19	4				697.000	194.000
Wirdum	Buurtvernieuwing				84	5.418.000	3.925.000
Goutum	Wergeasterdyk				4	365.000	344.000
Totaal Noord		35	-	-	88	12.036.000	6.006.000
Oost							
Hurdegaryp	MFC Hurdegaryp			1.400		2.410.000	452.000
Noarburgum	Zevenhuisterweg	20				3.500.000	887.000
Drachten	Expirimentele woningen De Dolte	3				651.000	271.000
Gytsjerk	Centrumplan Gytsjerk (fase 1)	33		2.585		11.593.000	1.007.000
Dokkum	Trije Terpen	12				2.100.000	503.000
Boornbergum	Middelgeast fase 2b	12				2.100.000	536.000
Drachten	Klaverweide fase 2 DG1	12				2.100.000	508.000
Drachten	Klaverweide fase 2 DG5	10				1.750.000	439.000
Dokkum	Anjelierstraat	1				175.000	42.000
Drachten	De Swetten	3				350.000	86.000
Totaal Oost		106	-	3.985	-	26.729.000	4.731.000
ZuidWest							
Wolvega	Struikheide	12				2.271.000	694.000
Koudum	Havenkwartier fase 1	8				1.602.000	402.000
Hindeloopen	Janke Tromp				14	350.000	235.000
Schiermonnikoog	Hazeblom				6	150.000	85.000
Totaal ZuidWest		20	-	-	20	4.373.000	1.416.000
Basisuitrusting Noord (326 woningen)						4.655.000	887.000
Basisuitrusting Oost (410 woningen)						5.858.000	1.097.000
Basisuitrusting ZuidWest (153 woningen)						2.191.000	566.000
Overige (o.a. sloopkosten)						1.644.000	1.644.000
Overige						14.348.000	4.194.000
Totaal investeringsbeslissingen 2012		161	-	3.985	108	57.486.000	16.347.000



Bijlage D

Begroting 2012

1 Begrote Winst- en Verliesrekening

	BEGROTING 2012	BEGROTING 2011
Huren	110.110.380	108.412.172
Vergoedingen	8.125.466	8.320.000
Omzet verkoop onroerende goederen bestaand bezit	6.239.000	5.822.300
Opbrengst van derden	-	366.630
Omzet nieuwbouw koop	6.950.000	6.981.000
Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	1.261.000	937.000
Overige bedrijfsopbrengsten	919.465	840.515
Som der bedrijfsopbrengsten	133.605.311	131.679.617
Afschrijvingen op materiële vaste activa*	28.271.520	1.161.010
Overige waardeverandering van materiële vaste activa	16.347.000	20.028.000
Lonen en salarissen	14.802.214	15.325.427
Sociale lasten	2.143.572	2.136.847
Pensioenlasten	2.762.401	2.958.353
Lasten onderhoud	24.583.765	29.475.261
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	6.655.000	7.004.000
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Kosten Raad van Commissarissen	73.470	76.780
Overige personeelskosten	3.143.136	3.692.143
Huisvestingskosten	1.136.550	1.133.850
Algemene kosten	6.672.122	7.845.575
Belastingen en verzekeringen	6.424.125	6.100.840
Bijzondere activiteiten	1.642.728	2.381.790
Kosten leveringen en diensten	9.719.040	9.599.585
Som der bedrijfslasten	124.376.643	108.919.461
Bedrijfsresultaat	9.228.668	22.760.156
Af: Rentelasten en soortgelijke kosten	31.139.000	30.567.000
Bij: Rentebaten en soortgelijke kosten	2.090.000	2.787.000
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-19.820.332	-5.019.844
Af: Belastingen	-	330.000
Bij: Resultaat deelnemingen	78.000	76.409
Resultaat na belasting voor mutatie actuele waarde mva	-19.742.332	-5.273.435
Bij: Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	3.905.000	2.369.591
Resultaat na belastingen na mutatie actuele waarde mva	-15.837.332	-2.903.844
Direct in vermogen verwerkte waardetoeename MVA i.e.	37.317.000	-
Mutatie eigen vermogen	21.479.668	-2.903.844

*Aanpassing i.v.m. nieuwe RJ 645, zie toelichting bij post afschrijvingen.



2 Toelichting op de begroting

Algemeen

De richtlijnen voor de jaarverslaggeving (R) 645) zijn met ingang van boekjaar 2012 gewijzigd. De begroting 2012 is voor wat betreft de presentatie wel aangepast aan de nieuwe regelgeving. Dit betreft de posten 'afschrijvingen' en 'direct in vermogen verwerkte waardetoeename MVA i.e.'. In de toelichting wordt de begroting 2012 vergeleken met de begroting 2011 waarbij de begroting 2011 niet is aangepast op de gewijzigde regelgeving.

Huuropbrengsten

	Begroting 2012	Begroting 2011
Huren	112.588.000	110.167.162
Totaal huren	112.588.000	110.167.162

Af:

Huurderving door mutatie	1.088.695	737.615
Leegstand door verkoop	384.384	266.400
Leegstand door sloop	122.275	-
Leegstand door nieuwbouw	90.828	103.825
Leegstand door renovatie	791.439	647.150
Totaal derving huuropbrengsten	2.477.620	1.754.990

Totaal huren	110.110.380	108.412.172
---------------------	--------------------	--------------------

Voor het vaststellen van de huuropbrengsten is als uitgangspunt genomen de situatie van het aantal in bezit zijnde verhuureenheden per 1 juli 2011 aangepast met de te verwachten mutaties door verkoop, sloop en nieuw in exploitatie te nemen huurwoningen en bedrijfsruimtes tot en met 31 december 2012. Daarnaast is rekening gehouden met een huurverhoging per 1 juli 2012 van 2,3%. De huurharmonisatie is overeenkomstig het vigerende beleid Kwaliteit & Prijs doorgerekend, dat wil zeggen: bij mutatie wordt de huur verhoogd tot 75% van de maximale huur met een maximum tot de aftoppingsgrens of huurtoeslaggrens. Voorzichtigheidshalve is uitgegaan van een mutatiegraad van 6%.

Vergoedingen

	Begroting 2012	Begroting 2011
Totaal vergoedingen	8.125.466	8.320.000

Onder vergoedingen is opgenomen de door de huurders te betalen bijdragen voor stook- en servicekosten.



Resultaat verkoop onroerende goederen bestaand bezit

	Begroting 2012	Begroting 2011
Opbrengst verkochte woningen	9.626.000	8.788.000
Af:		
Kosten verkochte woningen (bestaande voorraad)	360.000	251.700
Kosten verkochte woningen (voorraad nieuwbouw)	200.000	100.000
Bedrijfswaarde verkochte woningen	2.827.000	2.614.000
Totaal kosten verkoop bestaand bezit	3.387.000	2.965.700
Totaal resultaat verkoop og bestaand bezit	6.239.000	5.822.300

In de begroting is rekening gehouden met 90 woningen (2011 74 woningen) met een gemiddelde opbrengst van € 107.000 (2011 € 119.000).

Opbrengst van derden

	Begroting 2012	Begroting 2011
Externe omzet onderhoud	-	366.630

De externe omzet betreft de verwachte omzet als gevolg van uit te voeren werkzaamheden voor particulieren en Vereniging van Eigenaren. Doordat VvE Diensten een aparte entiteit wordt in 2012 is geen externe omzet verantwoord.

Omzet nieuwbouw koop

	Begroting 2012	Begroting 2011
Omzet nieuwbouw koop	6.950.000	6.981.000

De opbrengst nieuwbouw koop (zonder korting) bedraagt € 4.377.000 en betreft 23 woningen. De opbrengst nieuwbouw koop waarop Koopgarant wordt toegepast bedraagt € 2.574.000 en bestaat uit de verkoop van 15 woningen.

Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf

	Begroting 2012	Begroting 2011
Doorberekening Vastgoed Nieuwbouw	774.000	937.000
Doorberekening Service & Onderhoud	487.000	-
Totaal geactiveerde productie	1.261.000	937.000



De geactiveerde productie ten behoeve van het interne bedrijf betreft de interne doorberekening van de gemaakt arbeids- en organisatiekosten voor de afdelingen Vastgoedontwikkeling en Service & Onderhoud, te weten 3,75% van de te activeren uitgaven voor nieuwbouw, renovatie, energiemaatregelen en basisuitrusting. Vanaf 2012 vindt deze doorberekening ook plaats bij Service & Onderhoud.

Overige bedrijfsopbrengsten

	Begroting 2012	Begroting 2011
Administratiekosten naamplaatjes & huurcontracten	57.250	56.600
Opbrengst aanmaningen	11.660	13.550
Administratiekosten vergoedingen	159.110	117.460
Administratiekosten Wet Voorziening Gehandicapten	-	110.000
Doorberekening deelnemingen	50.000	21.715
Dekking salariskosten	22.150	3.000
Opbrengst kantine en vergaderruimtes	35.025	34.340
Vergoedingen beheer derden (VVE' s)	388.520	376.000
Beheervergoeding derden	-	35.000
Contributie Twinq	10.000	-
Overige opbrengsten (inc. opties)	185.750	72.850
Totaal overige opbrengsten	919.465	840.515

Administratieve vergoedingen

Bij de afrekeningen stook- en servicekosten worden, conform wettelijke bepalingen, administratiekosten in rekening gebracht bij de huurder.

Doorberekening deelnemingen

De doorberekening aan de deelnemingen betreft de urenbesteding van Vastgoedontwikkeling ten behoeve nieuwbouwprojecten bij Consortium Noord.

Dekking salariskosten

P&O heeft de doorberekening van de opleidingscoördinator verantwoord.

Opbrengst kantine en vergaderruimtes

Onder deze rubriek worden opbrengsten verantwoord door kantineverkopen aan personeel en het verhuren van vergaderruimtes.

Vergoeding beheer derden VvE's

Opbrengsten voor het uitvoeren van administratief en/of technisch beheer voor Verenigingen van Eigenaren.

Beheervergoeding derden

Dit betreft de opbrengsten voor VvE-diensten, voor administratiekosten en het maken van de MJOB.



Overige opbrengsten

Onder deze rubriek worden diverse kleinere opbrengsten verantwoord en o.a. de vergoeding voor de registratie van geriefverbetering en opties.

Afschrijvingen

	Begroting 2012	Begroting 2011
Afschrijving kantoren	579.680	550.020
Afschrijving woningen	26.981.000	-
Afschrijving investeringen ICT	415.360	309.950
Afschrijving inventarissen	295.480	301.040
Totaal afschrijvingen	28.271.520	1.161.010

Begin 2011 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving de nieuwe Richtlijn 645 uitgebracht. Deze Richtlijn moet toegepast worden vanaf verslagjaar 2012. Dit heeft als gevolg dat de afschrijving woningen in de winst en verliesrekening wordt gepresenteerd. De afschrijvingskosten kantoren betreft alle kantoren in eigendom en/of in gebruik door WoonFriesland. De afschrijvingskosten voor inventarissen betreft de kantoormachines en meubilair.

In de begroting is rekening gehouden met de volgende afschrijvingsmethodiek en percentages:

Rubriek	Methode	Grondslag	Termijn	Restwaarde
Kantoren	Lineair	Aanschafwaarde	30 jaar	Nihil
ICT	Lineair	Aanschafwaarde	5 jaar	Nihil
Inventaris	Lineair	Aanschafwaarde	10 of 15 jaar	Nihil
Woningen	Lineair	Aanschafwaarde	50 jaar	Grondwaarde

De investeringen van facilitaire dienst (€ 139.000) en ICT (€ 531.000) zijn in de begroting verwerkt.

Waardeveranderingen

	Begroting 2012	Begroting 2011
Afboeking onrendabele top	16.347.000	20.028.000
Totaal	16.347.000	20.028.000

Overige waardeverandering ontstaat als gevolg van realisatie van nieuwbouwprojecten voor huurwoningen, renovatie en het doorvoeren van basisuitrusting en energiemaatregelen. Omdat de gemaakte investeringskosten niet 100% kunnen worden doorberekend in de huur, wordt het begrote verlies op exploitatie berekend en verantwoordt onder afboeking Onrendabele top (ORT). In bijlage C is een overzicht opgenomen van projecten waarvoor in 2012 een investeringsbeslissing (realisatie) wordt genomen.



Personeelslasten

	Begroting 2012	Begroting 2011
Lonen en salarissen	14.802.214	15.325.427
Sociale lasten	2.143.572	2.136.847
Pensioenlasten	2.762.401	2.958.353
Totaal	19.708.187	20.420.627

Lonen en salarissen

Het vastgestelde formatieplan is als basis gebruikt voor de berekening van de salarissen 2012, sociale lasten en pensioenpremie. In de begroting is naast de gevolgen van de cao-afspraken rekening gehouden met 2% salarisstijging per januari 2012.

Sociale lasten

De sociale lasten in de begroting zijn berekend op de huidige cijfers van 2011, omdat nog geen percentages bekend zijn voor 2012. Het totale percentage sociale lasten ten opzichte van bruto salaris is 14,48% (2011: 13,94%).

Pensioenlasten

De pensioenlasten zijn berekend op de in 2011 door de pensioenverzekeraar in rekening gebrachte percentages. Het werkgeversdeel is 21,31% in de begroting. Het totale percentage pensioenlasten ten opzichte van bruto salaris is 18,66% (2011: 19,3%).

Lasten onderhoud

	Begroting 2012	Begroting 2011
Dagelijks onderhoud	3.547.135	3.571.700
Mutatieonderhoud	1.800.000	1.419.500
Verhuurdersonderhoud	-	200.000
Planmatig onderhoud	23.556.000	22.942.516
Geriefsverbetering	350.000	837.000
Bestuursbesluit extra onderhoud en overloop	-	5.163.745
Planmatig onderhoud VVE's	1.271.800	1.525.800
Totaal lasten onderhoud	30.524.935	35.660.261
Eliminatie Service & Onderhoud	-5.941.170	-6.185.000
Lasten onderhoud (excl. Kosten Service & Onderhoud)	24.583.765	29.475.261

Dagelijks onderhoud

Dit betreft de kosten voor kleine dagelijkse reparaties, zoals bijvoorbeeld een klemmende deur of een lekkende kraan. In de begroting is gerekend met 22.000 reparatieverzoeken voor een gemiddelde prijs van € 161 per reparatieverzoek.



Mutatie onderhoud

Dit betreft het onderhoud dat wordt uitgevoerd na een verhuizing van de huurder. In de begroting is voor de bepaling van het mutatie onderhoud gerekend met 2.000 mutaties voor een gemiddelde prijs van € 900 per mutatie.

Planmatig onderhoud

Dit betreft onderhoud dat voor rekening van WoonFriesland komt. In de begroting is rekening gehouden met kosten voor bijvoorbeeld schilderwerk, installatieonderhoud, keukens vervangen. Met ingang van 2012 is het budget voor planmatig onderhoud inclusief een toeslag van 3,75% op het uitbesteed onderhoud aan derden ter dekking van de kosten eigen dienst.

Geriefverbetering (op verzoek huurder)

Dat deel van de aanpassing aan de woning die niet geactiveerd wordt.

Planmatig onderhoud VvE's

Dit betreft het planmatig onderhoud dat wordt uitgevoerd door de VvE aan woningen van WoonFriesland die in een VvE zitten. Dit betreft gemiddeld ongeveer 65% van de te betalen bijdrage aan de VvE's.

Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten

	Begroting 2012	Begroting 2011
Kosten uitbesteed werk	6.655.000	7.004.000
Totaal kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	6.655.000	7.004.000

Dit betreft de kosten uitbesteed werk en andere externe kosten van de verkochte nieuwbouw koopwoningen. Stichtingskosten nieuwbouw koop € 4.115.000, stichtingskosten nieuwbouw waarbij Koopgarant van toepassing is € 2.540.000.



De specificatie van de overige Bedrijfslasten

Kosten Raad van Commissarissen

	Begroting 2012	Begroting 2011
Jaarlijkse vergoeding	57.000	60.630
Reiskosten	1.020	1.000
Contributie VTW	5.100	5.000
Overige kosten RvC	10.350	10.150
Totaal	73.470	76.780

Onder de overige kosten vallen de kosten voor opleidingen en eventuele advieskosten.

Overige personeelskosten

	Begroting 2012	Begroting 2011
Uitzendkrachten	409.496	323.175
Stagiaires	25.755	25.250
Flankerend beleid	-	485.000
Reis- en verblijfkosten	341.278	380.111
Opleidingskosten	391.600	405.000
Persoonlijk loopbaanbudget	127.500	157.500
Werving en selectie	15.000	20.200
Leasekosten auto's	1.258.400	1.298.000
Cao-vergoedingen	32.873	34.662
Bedrijfskleding	30.250	35.350
Arbo-kosten	193.500	190.000
Life-style	65.000	75.000
Kerstpakketten/Sinterklaas/Nieuwjaarsreceptie	40.180	39.390
Bijdrage activiteitencommissie	3.585	3.515
Sociale bedrijfsactiviteit	55.000	37.500
Medewerker motivatie onderzoek	-	28.000
Personeelsactiviteiten	20.340	23.880
Jaarlijkse bijdrage samenwerkingsverband loopbaaninitiatief	12.000	-
Overige personeelskosten	121.379	130.610
Totaal overige personeelskosten	3.143.136	3.692.143

Uitzendkrachten

Het budget is maximaal 3% van de post lonen en salarissen op basis van het vastgestelde formatieplan. Het budget is eenmalig opgehoogd van de reguliere 2% naar 3% omdat de uitstroom ten gevolge van het schrappen van 60 FTE sneller verloopt dan voorzien.

Reis- en verblijfkosten

De componenten voor reis en verblijfkosten bestaan uit:

Vergoedingen voor Woon-Werkverkeer	€ 234.712
Vergoedingen voor variabele kilometerdeclaraties	€ 106.566



Opleidingskosten per afdeling

Voor 2012 is € 519.100 gereserveerd aan opleidingskosten. Dit bedrag is opgesplitst in regulier opleidingen budget € 375.000, zijnde 2% van de bruto loonsom inclusief sociale lasten op basis van het formatieplan, en een nog nader in te vullen reservering van € 127.500 i.r.t. het Individueel Loopbaan Budget (cao-maatregel).

Arbokosten

	Begroting 2012	Begroting 2011
Contract ArboNed/GIMD	95.000	98.000
Arbocie (verlet, advies, studie)	20.000	20.500
Werkplaatsaanpassingen	15.000	20.500
Ergonomie/gripprik	3.500	3.500
BHV (verlet, advies, studie, certificering)	25.000	22.500
Herhalingstraining	20.000	25.000
Onderzoek en advies psychische klachten	15.000	-
Totaal	193.500	190.000

Huisvestingskosten

	Begroting 2012	Begroting 2011
Huur kantoren/gebouwen	417.580	429.000
Interne huur kantoren	-	33.500
Onderhoud kantoren en gebouwen	133.000	150.000
Energiekosten	250.000	175.000
Schoonmaakkosten	175.440	172.000
Beveiligingskosten	33.000	33.000
Verzekering & belastingen	62.750	62.350
Sanitaire artikelen	39.780	39.000
Overige huisvestingskosten	25.000	40.000
Totaal	1.136.550	1.133.850

Huur kantoren

De huur en servicekosten zijn berekend aan de hand van de lopende huurcontracten van de kantoorpanden.

Onderhoud kantoren en gebouwen

De kosten voor onderhoud kantoren is bepaald aan de hand van de meerjaren onderhoudsbegroting van de afdeling Onderhoud.

Energiekosten

De begroting 2012 is gebaseerd op basis van realisatie/prognose 2011 inclusief mogelijke prijsstijging.



Algemene kosten

	Begroting 2012	Begroting 2011
Bevorderen leefbaarheid	755.814	835.200
Verzekeringskosten	66.470	71.700
Portikosten	184.620	181.000
Telefoonkosten	499.600	446.500
Kantinekosten	180.250	201.720
Kantoorartikelen	24.320	23.840
Drukwerk	102.420	125.020
Contributies/abonnementen	326.906	300.900
Automatiseringskosten	1.529.311	1.537.880
Communicatie/marketingplan	974.800	1.188.500
Kosten bewonersraden/div participaties	264.080	258.900
Kopiekosten projecten	5.000	4.000
Kadasterkosten projecten	1.000	1.000
Accountantskosten	86.700	85.000
Advies- en onderzoekskosten	306.000	314.000
Juridische kosten	200.000	166.850
Haalbaarheidsonderzoek (extern)	72.000	90.900
Aanschaf inventaris & machines	25.705	25.200
Onderhoud & huur inventaris & machines	28.560	28.000
Kosten leegstaande woningen	147.500	137.000
Afvalverwerkingskosten	53.140	52.100
Kosten (hulp) gereedschap	61.812	60.600
Kosten veiligheidsvoorschriften	19.227	18.850
Vracht-/ transportkosten	4.000	45.130
Afboeking oninbare debiteuren	314.800	235.000
Beheersvergoeding derden	33.660	33.000
Overige algemene kosten	119.427	103.805
EPA-W	75.000	175.000
Woningcartheek	125.000	125.000
Project uitvoering conditiemeting	85.000	290.000
Saneringsfonds	-	500.000
Onderaanneming/materiaalkosten	-	183.980
Totaal algemene kosten	6.672.122	7.845.575



Belastingen en verzekeringen

	Begroting 2012	Begroting 2011
OZB	4.720.000	4.368.100
Waterschapslasten	1.200.000	1.146.905
Opstalverzekeringen	309.000	325.480
Opstalverzekering eigen risico	175.000	260.355
WOZ taxaties	20.125	-
	6.424.125	6.100.840

De kosten voor onroerende zaak belastingen, waterschapslasten en verzekeringen is bepaald aan de hand van de aanslagen 2011. De belastingen en waterschapslasten zijn verhoogd met 6,8% ten opzichte van de realisatie 2011. De verzekeringen zijn verlaagd met 5%. Het eigen risico bestaat uit het eigen risico (€ 150.000) van de collectieve verzekeringspolis, eigen risico per geval (€ 2.500 per geval) en eigen risico overige verzekeringen (geen brand/storm).

Bijzondere activiteiten

Implementatie Bedrijfsinformatiesysteem fase 2	1.468.728
Inrichten processen volgens ESSA principe	75.000
Verbeterslagen op basis van KWH meting	19.000
Klantvisie, uitwerking programma 2011	10.000
WOBOF	70.000
	1.642.728

Kosten leveringen en diensten

	Begroting 2012	Begroting 2011
Kosten leveringen en diensten	7.594.000	7.628.000
Kosten servicefonds	1.200.000	1.150.000
VvE beheerkosten	925.040	821.585
Totaal kosten leveringen en diensten	9.719.040	9.599.585

Kosten leveringen en diensten

Dit is de tegenhanger van de post vergoedingen, die de huurder via de bruto huurprijs betaalt voor o.a. schoonmaken, liftonderhoud, tuinonderhoud e.d. Deze kosten worden grotendeels verrekend met de huurder.

Kosten servicefonds

Huurders van WoonFriesland kunnen gebruik maken van het Serviceabonnement huurdersonderhoud. Hiertoe behoren diverse kleine klussen die volgens wettelijke voorschriften voor rekening van de huurder komen. De huurders betalen een bijdrage via de huur. Service & Onderhoud heeft gerekend met 10.000 reparatieverzoeken met een gemiddelde prijs van € 120.



Beheerkosten Vereniging van Eigenaren

WoonFriesland is eigenaar van huurwoningen in diverse Verenigingen van Eigenaren. Hierdoor moet een bijdrage aan deze VvE's worden betaald. Deze bijdrage is per vereniging anders opgebouwd. Dit betreft voornamelijk kosten voor verzekering, nutsvoorzieningen, tuinonderhoud, administratiekosten etc. De bijdrage kan worden opgesplitst in ongeveer 65% onderhoud (vermeld onder onderhoudskosten) en 35% overige kosten zoals hierboven gemeld.

Rentelasten en soortgelijke kosten

	Begroting 2012	Begroting 2011
Rentelasten leningen	29.787.000	29.464.000
Rentelasten rekening-courant	1.352.000	1.103.000
Totaal rentelasten	31.139.000	30.567.000

De rentelasten zijn berekend op basis van de uitstaande leningen, rekening houdend met de aflossingen, nieuw aan te trekken leningen en renteconversie.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	Begroting 2012	Begroting 2011
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	548.000	521.000
Bouwrente	1.542.000	2.266.000
Totaal rentebaten	2.090.000	2.787.000

Bouwrente betreft de toegerekende rente voor de projectontwikkeling voor de huurwoningen en de koopwoningen. Het rentepercentage bedraagt 4,87%.

Belastingen

	Begroting 2012	Begroting 2011
Vennootschapsbelasting	-	330.000
Totaal belastingen	-	330.000

Op basis van de begroting 2012 is een fiscale winst- en verliesrekening opgesteld. Deze resulteert in een fiscaal verlies zodat er in 2012 geen sprake is van vennootschapsbelasting.



Resultaat deelnemingen

	Begroting 2012	Begroting 2011
Resultaat deelnemingen	78.000	76.409
Totaal resultaat op deelnemingen	78.000	76.409

Mutatie actuele waarde materiële vaste activa

	Begroting 2012	Begroting 2011
Mutatie materiële vaste activa	3.905.000	2.369.591
Totaal resultaat mutatie materiële vaste activa	3.905.000	2.369.591



Bijlage E

Meerjarenprognose periode 2012 tot en met 2016

De richtlijnen voor de jaarverslaggeving RJ645 zijn gewijzigd en per het boekjaar 2012 verplicht toe te passen. De financiële meerjarenprognose, en dan met name de materiële vaste activa, is nog gebaseerd op de huidige vigerende richtlijnen, behoudens de presentatie van de balans -en winst/verliesrekeningen. De financiële effecten zijn doorgerekend voor een periode van vijf jaar. Onderstaand volgt een nadere toelichting op de uitkomsten.

1. Portefeuilleplan

Voor de doorrekening van de strategische maatregelen van het bezit en de voorgenomen nieuwbouw is het opgestelde uitvoeringsprogramma portefeuilleplan uitgangspunt geweest.

Met betrekking tot nieuwbouw, sloop, renovatie en kwaliteitsverbeteringen en energie zijn de (des) investeringen opgenomen volgens het laatst goedgekeurde beslisdocument of, indien niet aanwezig, de vastgestelde normen conform het investeringskader. De jaarlijks te verkopen woningen zijn een afgeleide van het aantal strategisch gelabelde woningen “verkoop”, rekening houdend met een mutatiegraad van 2,5%. Er is, gezien het geringe financiële effect geen rekening gehouden met aan- en verkopen Koopgarant.

In onderstaande tabel staan de op te leveren eenheden per jaar weergegeven:

	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
Nieuwbouw huur	170	166	275	227	196	1.034
Nieuwbouw MV m ²	5.220	-	-	-	-	5.220
Nieuwbouw CV m ²	-	2.585	800	-	-	3.385
Renovatie	258	108	21	137	-	524
Kwaliteitsverbetering ^{*)}	750	750	750	750	750	3.750
Verkoop	90	90	90	90	90	450
Sloop	96	198	103	87	194	678
Effect op omvang aantal woningen	-16	-122	82	50	-88	-94

^{*)}. Betreft basisuitrusting en energiemaatregelen

2. Bedrijfswaarde

Bij het vaststellen van de parameters voor het opstellen van de meerjarenbegroting is uitgegaan van het principe dat de bestaande parameters niet worden aangepast, mits de actualiteit zodanig afwijkt dat de impact op de financiële positie substantieel is. Aanpassing van een parameter wordt voldoende gemotiveerd en vanuit het voorzichtigheidsprincipe vastgesteld.

Ten opzichte van de in het ondernemingsplan 2011-2015 aangehouden parameters, is alleen de prijsinflatie gewijzigd, aangezien we te maken hebben met een periode van stijgende inflatie en de jaarlijkse huurverhogingen inflatievolgend is.

Alhoewel verwacht mag worden dat de inflatie mogelijk nog iets meer zal oplopen is hier geen rekening mee gehouden. De prijsinflatie wordt vastgesteld op het inflatiecijfer juni 2011 t.w. 2,3% voor de periode 2012 - 2015. Voor de jaren 2016 en daarna is het beleid van het WSW gevolgd.



De volgende parameters zijn gehanteerd:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017 e.v.
Prijsinflatie	2,3	2,3	2,3	2,3	3	3
Huurverhoging	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2
Looninflatie	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
Bouwkostenindex	2,2	2,4	2,6	2,8	3	3
Marktindex	1,5	1,5	1,5	1,5	2	2
Financiering kort	3,5	4	4,5	4,5	4,5	4,5
Financiering lang	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25	5,25

Huurverhoging als gevolg van huurharmonisatie, is overeenkomstig het vigerende beleid Kwaliteit en Prijs, dat wil zeggen: bij mutatie wordt de huur verhoogd tot 75% van de maximale huur met een maximum tot de aftoppingsgrens of huurtoeslaggrens. Voorzichtigheidshalve wordt uitgegaan van een mutatiegraad van 6%.

3. Heffing huurtoeslag

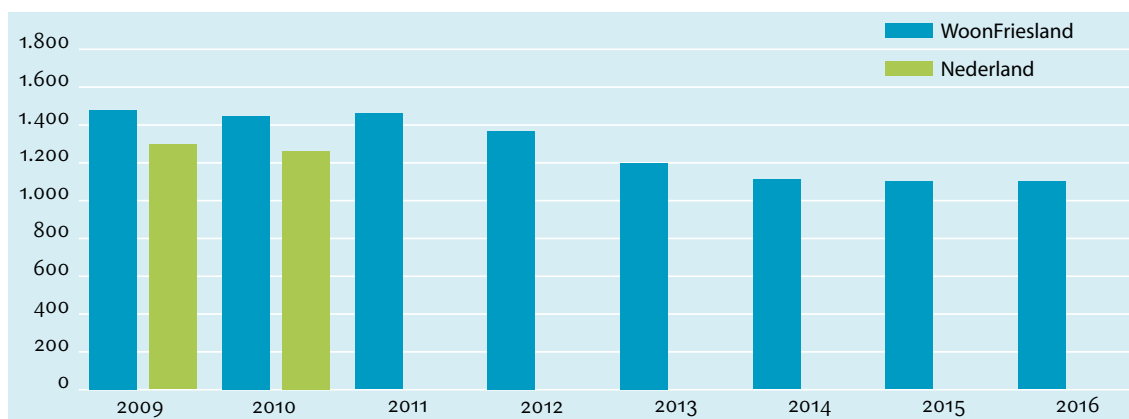
Met in gang van 2014 is rekening gehouden met een jaarlijkse heffing huurtoeslag van vier miljoen euro (prijsspeil 2014). Deze heffing is berekend uitsluitend gekoppeld aan de huurwoningen en vastgesteld op basis van 0,17% van de WOZ-waarde.

4. Algemene beheerkosten

In het Jaarplan 2012 is aangegeven dat eind 2014 de gemiddelde bedrijfslasten (exclusief de kosten leefbaarheid) met 10% moeten zijn gedaald. Om dit te bereiken is een bezuinigingstaakstelling ad € 2,5 miljoen (prijsspeil 2011) in de meerjarenprognoses verwerkt. Intussen worden plannen ontwikkeld die ertoe leiden dat deze taakstelling wordt gerealiseerd.

Geheel conform de methodiek zoals het Centraal Fonds voor Corporatie in Perspectief hanteert, ontwikkelen de gemiddelde bedrijfslasten zich als volgt:

Ontwikkeling netto bedrijfslasten 2009 - 2016 in € per VHE





Uit voorgaande grafiek blijkt dat na een daling van de bedrijfslasten in 2010, deze in 2011 weer iets stijgen. Deze stijging (c.q. uitblijven van een daling) wordt veroorzaakt door extra kosten in 2011 (en deels nog in 2012) in verband met het implementeren van het nieuwe Bedrijfs Informatie Systeem. Met ingang van 2010 zijn maatregelen getroffen om de bedrijfslasten te verlagen. Deze maatregelen, inclusief de taakstelling de bedrijfslasten in 2014 nog verder te verlagen, leiden ertoe dat de gemiddelde bedrijfslasten ten opzichte van het jaar 2009, te weten € 1.474, dalen naar € 1.107 in 2014¹, waarbij de heffingstoeslag in 2014 buiten beschouwing is gebleven. Dit betekent een daling van 25%.

5. Kasstromen

Naast het hebben van een goede solvabiliteit zijn de jaarlijkse kasstromen van belang bij een beoordeling van de financiële positie. Bij de sturing en beoordeling van de jaarlijkse kasstromen zijn de volgende kengetallen van belang:

- Kasstromen uit exploitatie (min de rente en 2,2% genormeerde aflossing);
- Interest Coverage Ratio (ICR);
- Investerings- en financieringskasstromen.

5.1 Kasstromen uit exploitatie (min rente en 2,2% aflossing)

De meerjarenprognoses kunnen vertaald worden naar een kasstromenoverzicht, volgens de WSW-richtlijnen, aangezien het WSW het verstrekken van borgingsvolume baseert op deze kasstromen. Dit kasstromenoverzicht ziet er dan als volgt uit (bedragen x € 1.000):

	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
Exploitatie	47.256	56.864	56.630	60.332	65.361	286.443
Bouwrente	1.542	1.750	1.860	1.817	1.489	8.458
Rente	-29.752	-31.435	-32.912	-35.234	-36.704	-166.037
Aflossing	-15.497	15.633	-16.061	-16.570	-16.852	-80.613
Totaal	3.549	11.546	9.517	10.345	13.294	48.251

In bovenstaande tabel zijn de genormeerde aflossingsbedragen (gemiddeld 2,2% van de leningen-omvang)² als uitgaande kasstromen meegenomen. Dit wijkt af van de werkelijke aflossingen. De werkelijke aflossingen variëren namelijk sterk per jaar, afhankelijk van het type lening en jaar van aflossing en herfinanciering.

5.2 Interest Coverage Ratio (ICR)

De ICR is de mate waarin de jaarlijkse rente betaald kan worden uit de inkomende kasstromen uit de exploitatie (voor belastingen). WoonFriesland hanteert hiervoor een minimaal norm van 1,75³. Ten opzichte van de vastgestelde norm van 1,75, blijkt dat met ingang van 2013 de ICR groter (1,8 tot 1,9) is dan 1,75. De lagere ICR in 2012 (1,55) is deels een gevolg van de implementatiekosten van het nieuwe ict-systeem.

¹ Om een goed vergelijkend beeld te geven zijn de bedragen niet geïndexeerd.

² Dit is overigens meer dan het WSW hanteert. Het WSW houdt een norm van 2% per jaar aan.

³ Het WSW hanteert een norm van 1,3



5.3 Investerings- en financieringskasstromen

Uit het meerjaren-liquiditeitsoverzicht blijkt de volgende (jaarlijkse) financieringsbehoefte.

(Bedragen x € 1.000):

	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
Inkomende kasstromen:						
Exploitatie	47.256	56.864	56.630	60.332	65.361	286.443
Verkopen	16.015	16.369	15.295	13.571	11.664	72.914
Uitgaande kasstromen:						
Investerings	-59.765	-61.187	-64.625	-55.472	-40.882	-281.931
Rente	-28.210	-29.568	-30.812	-33.144	-34.893	-156.627
Aflossingen (*)	-39.675	-41.481	-54.799	-46.277	-46.760	-228.992
Financieringsbehoefte	-64.379	-59.003	-78.311	-60.990	-45.510	-308.193

(*) Dit betreft de aflossingen op grond van de leningscontracten. In deze bedragen zijn dan ook begrepen de aflossingen ineens van relatief kortlopende leningen, welke voor een deel geherfinancierd worden.

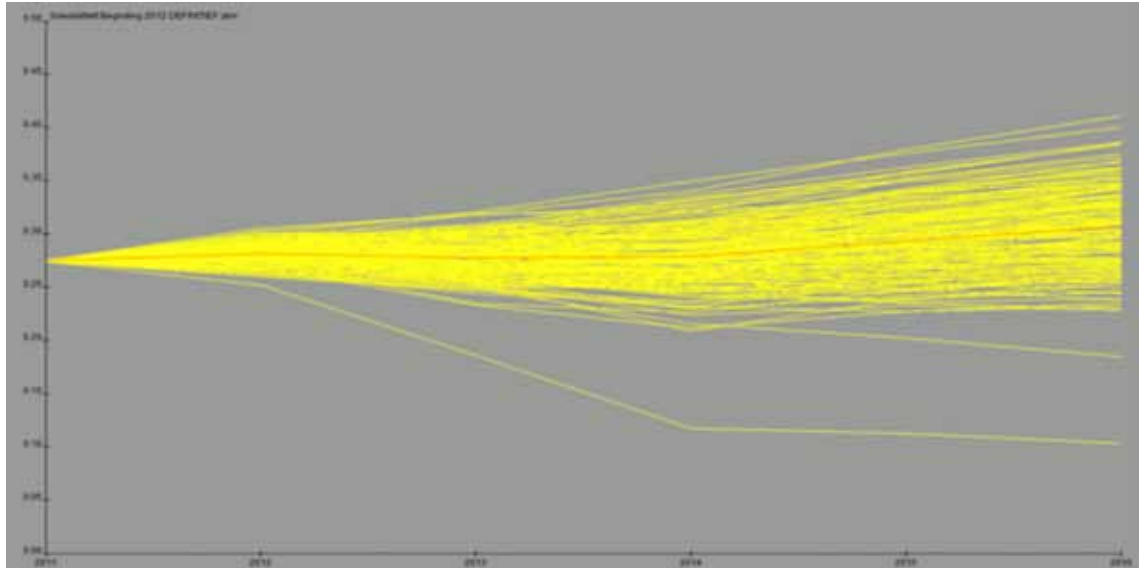
Bovenstaande financieringsbehoefte wordt enerzijds ingevuld door middel van het aanhouden van het (kortlopende) bankkrediet en anderzijds door het aantrekken van langlopende leningen. Dit betekent niet dat de totale leningenomvang met eenzelfde bedrag toeneemt. Uit de balans blijkt dat in de periode 2012 t/m 2016 de leningenomvang toeneemt met € 73 miljoen. Daarbij is het van belang dat de totale leningenomvang niet meer toeneemt dan de (bedrijfs)waarde van het onroerend goed. De verhouding van de leningenomvang en de (bedrijfs)waarde van het onroerend goed wordt uitgedrukt in een Loan to Value. WoonFriesland heeft als norm vastgesteld dat de Loan to value niet groter mag zijn dan 70%. Uit de meerjarenbalans blijkt dat de Loan to Value daalt van 72,2% naar 65,0% in 2016.

6. Solvabiliteit

Om aan haar verplichtingen op lange termijn te kunnen voldoen is een goede solvabiliteit van belang. Voor de toetsing van de solvabiliteit is het volgende risicoprofiel geformuleerd: gegeven de beleidskeuzes mag de kans dat de solvabiliteit over 5 jaar lager is dan 5% niet groter zijn dan 5%. Hoe de financiële positie zich de komende jaren ontwikkelt, hangt af van het te voeren beleid en van allerlei externe factoren. Deze externe factoren zijn niet door WoonFriesland te beïnvloeden. Bij de keuze van het te voeren beleid worden de risico's inzichtelijk gemaakt door 200 scenario's te genereren op basis van historische reeksen. Deze scenario's zijn allemaal even waarschijnlijk. Voor elk van deze scenario's wordt een meerjarenprognose gemaakt.

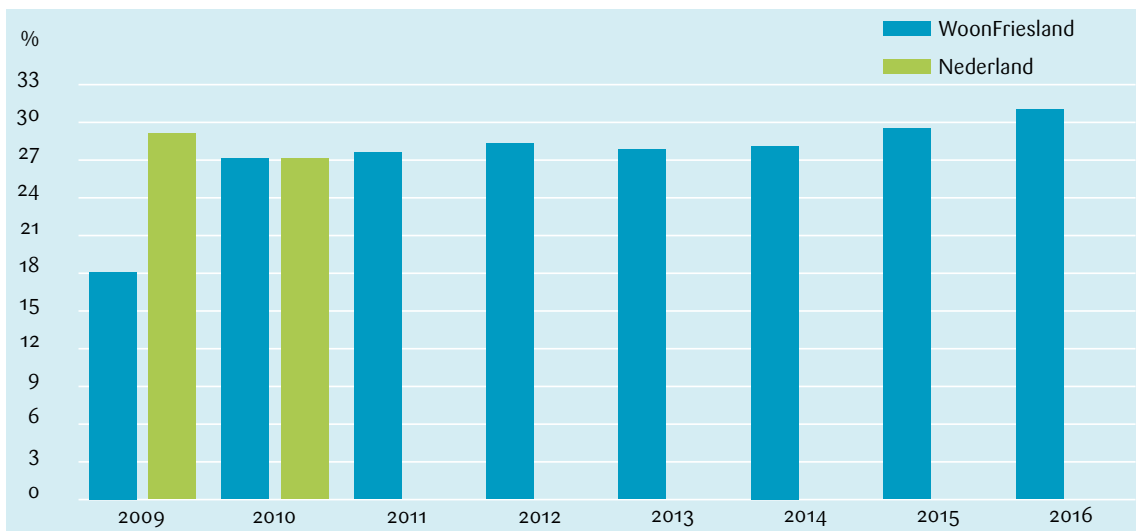


In onderstaande grafiek zijn de 200 verschillende meerjarenprognoses weergegeven.



Het eigen vermogen komt ultimo 2016 uit op 31% van het balanstotaal. Uit de risico-analyse blijkt dat de meerjarenbegroting t/m 2016 past binnen het risicoprofiel.

Ontwikkeling solvabiliteit in procenten 2009 - 2016





Balans vennootschappelijk (2011 - 2016)

Bedragen X € 1.000

ACTIVA	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Vaste activa						
<i>Materiële vaste activa</i>						
Onroerende zaken in exploitatie	924.319	978.318	1.011.127	1.059.674	1.102.474	1.138.025
Onroerende zaken in ontwikkeling	50.047	49.061	48.114	36.497	28.206	15.643
Waarde woningen verkocht in Koopgarant	3.447	3.480	3.900	4.001	4.113	4.237
Onroerende zaken t.d.v. de exploitatie	16.412	15.136	13.999	13.100	12.200	11.489
Totaal materiële vaste activa	994.225	1.045.995	1.077.140	1.113.272	1.146.993	1.169.394
<i>Financiële vaste activa</i>						
Overige	16.447	15.927	15.468	15.001	12.705	12.398
Totaal financiële vaste activa	16.447	15.927	15.468	15.001	12.705	12.398
Totaal vaste activa	1.010.672	1.061.922	1.092.608	1.128.273	1.159.698	1.181.792
Vlottende activa						
Voorraden	671	671	671	671	671	671
Voorraden nieuwbouw koop	5.332	3.356	27	27	27	-
Vorderingen en overlopende activa	21.977	22.112	22.139	22.170	22.109	22.144
Liquide middelen	12	-	116	240	273	321
Totaal vlottende activa	27.992	26.139	22.953	23.108	23.080	23.136
TOTAAL GENERAAL	1.038.664	1.088.060	1.115.561	1.151.381	1.182.778	1.204.928

PASSIVA	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<i>Groepsvermogen</i>						
Totaal Groepsvermogen	285.285	306.763	309.878	322.244	347.553	371.901
<i>Voorzieningen</i>						
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	19.821	20.031	23.220	20.505	13.459	9.928
Overige voorzieningen	8.461	8.461	8.461	8.461	8.461	8.461
Totaal voorzieningen	28.282	28.492	31.681	28.966	21.920	18.389
<i>Langlopende schulden</i>						
Leningen overheid en kredietinstellingen	667.150	688.565	705.744	728.914	741.365	739.857
Waarborgsommen	26	26	26	26	26	26
Verplichtingen Koopgarant	-	2.698	7.027	4.132	4.247	4.375
Totaal langlopende schulden	667.176	691.289	712.797	733.072	745.638	744.258
	980.743	1.026.544	1.054.356	1.084.282	1.115.111	1.134.548
<i>Kortlopende schulden</i>						
Schulden aan kredietinstellingen	37.242	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Kortlopende schulden en overlopende passiva	20.679	21.517	24.205	27.099	27.667	30.380
Totaal kortlopende schulden	57.921	61.517	64.205	67.099	67.667	70.380
TOTAAL GENERAAL	1.038.664	1.088.061	1.118.561	1.151.381	1.182.778	1.204.928

KENGETALLEN	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Solvabiliteit	27,5%	28,2%	27,7%	28,0%	29,4%	30,9%
Loan to Value	72,2%	70,4%	69,8%	68,8%	67,2%	65,0%



Winst- en verliesrekening vennootschappelijk (2012 - 2016)

Bedragen X € 1.000

	2012	2013	2014	2015	2016
Bedrijfsopbrengsten					
Huren	110.110	114.989	118.882	123.352	127.619
Vergoedingen	8.126	8.141	8.156	8.271	8.338
Resultaat verkoop onroerend goed bestaand bezit	6.238	7.228	7.138	7.057	7.456
Resultaat verkoop onroerend goed Koopgarant	33	358	-	-	-
Omzet nieuwbouw koop	6.750	6.594	5.205	3.110	1.194
Geactiveerde productie ten behoeve eigen bedrijf	1.261	1.268	1.285	1.309	1.333
Overige bedrijfsopbrengsten	919	920	930	942	950
Som der bedrijfsopbrengsten	133.437	139.498	141.596	144.041	146.890
Bedrijfslasten					
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoed	28.272	28.494	28.860	28.910	27.922
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	16.347	25.627	21.455	12.158	13.528
Lonen en salarissen	14.802	14.010	14.307	14.511	14.990
Sociale lasten	2.144	2.214	2.287	2.363	2.441
Pensioenlasten	2.762	2.853	2.948	3.045	3.145
Lasten onderhoud	24.584	22.657	22.117	20.685	18.979
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	6.488	6.439	5.205	3.110	1.190
Overige bedrijfslasten	28.812	26.692	25.150	25.575	25.892
Huurtoeslagheffing	-	-	3.980	4.032	4.065
Som der bedrijfslasten	124.211	128.986	126.309	114.389	112.152
Bedrijfsresultaat	9.226	10.512	15.287	29.652	34.738
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed	3.905	-1.357	7.259	6.537	4.162
Financiële baten en lasten					
Rentelasten en soortgelijke kosten	31.138	32.858	34.794	36.240	37.349
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.090	2.406	2.580	2.468	2.161
Totaal financiële baten en lasten	-29.048	-30.452	-32.214	-33.772	-35.188
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-15.917	-21.297	-9.668	2.417	3.712
Belastingen	-	1.802	3.297	3.333	5.752
Resultaat deelnemingen	78	-	-	-	-
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	-15.839	-23.099	-12.965	-916	-2.040
Buitengewone baten/lasten	-	-	-	-	-
Belastingen buitengewone baten/lasten	-	-	-	-	-
Totaal buitengewone baten/lasten	-	-	-	-	-
Resultaat na belasting	-15.839	-23.099	-12.965	-916	-2.040
Direct in vermogen verwerkte toename MVA	37.317	26.214	25.331	26.225	26.388
Mutatie eigen vermogen	21.478	3.115	12.366	25.309	24.348



Liquiditeitsoverzicht (2012 - 2016)

Bedragen X € 1.000

	2012	2013	2014	2015	2016
Cashflow exploitatieactiviteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huur	109.976	114.962	118.850	123.317	127.585
Vergoedingen	8.126	8.141	8.156	8.271	8.338
Overige bedrijfsopbrengsten	2.258	2.188	2.215	2.251	2.283
Totaal ontvangsten	120.360	125.291	129.221	133.839	138.206
<i>Uitgaven</i>					
Lonen en salarissen	14.802	14.010	14.307	14.511	14.990
Sociale lasten	2.144	2.214	2.287	2.363	2.441
Pensioenlasten	2.762	2.853	2.948	3.045	3.145
Lasten onderhoud	24.584	22.657	22.117	20.685	18.979
Overige bedrijfslasten	28.812	26.692	25.150	25.575	25.892
Huurtoeslagheffing	-	-	3.980	4.032	4.065
VPB	-	-	1.802	3.297	3.333
Totaal uitgaven	73.104	68.426	72.591	73.508	72.845
Kasstroommutatie exploitatie	47.256	56.865	56.630	60.331	65.361
Cashflow (des-)investerings					
<i>Ontvangsten</i>					
Verkoop woningen (inclusief verkoopkosten)	9.265	9.775	10.090	10.461	10.470
Omzet nieuwbouw koop	6.750	6.594	5.205	3.110	1.194
Totaal ontvangsten	16.015	16.369	15.295	13.571	11.664
<i>Uitgaven</i>					
Projecten koop	2.138	1.846	5.205	3.110	1.163
Investerings huur en aankopen	36.392	38.047	46.048	35.343	26.028
Overige investeringen	21.235	21.294	13.372	17.019	13.691
Intern doorbelaste rente activa	-1.542	-1.750	-1.860	-1.817	-1.489
Totaal uitgaven	58.223	59.437	62.765	53.655	39.393
Kasstroommutatie (des-)investerings	-42.208	-43.068	-47.470	-40.084	-27.729
Cashflow financiële activiteiten					
<i>Financieringen</i>					
Rente o/g	-30.300	-31.975	-33.392	-35.709	-37.055
Aflossingen	-40.194	-41.940	-55.266	-48.573	-47.067
Stortingen	61.609	59.120	78.435	61.025	45.558
Totaal financieringen	-8.885	-14.795	-10.223	-23.257	-38.564
<i>Beleggingen</i>					
Rente leningen u/g	548	656	720	748	672
Aflossingen leningen u/g	519	459	467	2.296	307
Totaal beleggingen	1.067	1.115	1.187	3.044	979
Kasstroommutatie financiële activiteiten	-7.818	-13.680	-9.036	-20.213	-37.585
Saldo begin periode	-37.242	-40.012	-39.895	-39.771	-39.737
Exploitatieactiviteiten	47.256	56.865	56.630	60.331	65.361
(Des-)investerings	-42.208	-43.068	-47.470	-40.084	-27.729
Financiële activiteiten	-7.818	-13.680	-9.036	-20.213	-37.585
Saldo einde jaar na rente	-40.012	-39.895	-39.771	-39.737	-39.690
KENGETALLEN					
Kasstroomsaldo WSW	3.549	11.546	9.517	10.345	13.294
ICR	1,59	1,82	1,79	1,82	1,89



Bijlage F

Begroting en activiteiten van deelnemingen en verbindingen WoonFriesland 2012

De begrotingen (winst- en verliesrekening) 2012 van de deelnemingen en verbindingen van WoonFriesland zijn samengevat in onderstaand schema.

	OBM B.V.	Thomas- hof B.V.	Consortium Noord B.V.	PPS 3+	St. Erfgoed	St. Pavo
Huuropbrengsten					300.000	140.000
IC posten	86.400					
POC resultaten						
Overige opbrengsten			340.000			
Rente uit beleggingen						15.000
Totaal opbrengsten	86.400	0	340.000	0	300.000	155.000
Waardevermindering vaste activa					91.800	37.000
Salarissen (incl. sociale lasten)	67.000		172.800		3.268	0
Kosten onderhoud						20.000
IC posten					5.108	
Overige bedrijfslasten:						
Huisvestingskosten						10.000
Algemene kosten	5.000		50.000	5.000	6.129	10.000
Inkoop onderhoud derden					39.614	
Totaal bedrijfslasten	72.000	0	222.800	5.000	145.919	77.000
Af: Betaalde rentekosten leningen			38.000		139.876	65.000
Bij: Resultaat uit deelnemingen	35.000					
Bedrijfsresultaat	49.400	0	79.200	-5.000	14.205	28.000



Toelichting bij de begroting en de activiteiten

OBM B.V. (100% deelneming WoonFriesland)

OBM B.V. is een houdstermaatschappij die aandelen bezit van rechtspersonen waarin activiteiten worden verricht die van belang zijn voor WoonFriesland.

Ontwikkelingsmaatschappij Thomashof B.V. (50% deelneming OBM)

In deze rechtspersoon wordt, samen met VDM, een grondexploitatie gevoerd voor een uitbreidingsgebied voor woningbouw in het uitbreidingsgebied Thomashof te Workum.

De administratie van Thomashof B.V. is zodanig ingericht dat uitgaven en opbrengsten via de post 'onderhanden werk' lopen.

Consortium Noord B.V. (50% deelneming OBM)

Consortium Noord is het uitvoeringsvehikel van 3 Plus B.V. In de afgelopen jaren zijn in Leeuwarden door Consortium Noord enkele honderden woningen gerealiseerd, m.n. in de stedelijke vernieuwingsgebieden Vrijheidswijk en Bilgaard te Leeuwarden.

In 2012 zal Consortium Noord de realisatie van de 3e tranche, welke medio 2008 in opdracht is genomen van 3 Plus B.V. en voor een belangrijk deel in 2009 en 2010 is voorbereid, worden voortgezet. Deze voorbereiding is ongeveer twee jaar vertraagd, mede vanwege de economische omstandigheden en juridische en planologische procedures.

Van tranche 1 en tranche 2 zijn respectievelijk Eeskwerd (capaciteit ca. 100 woningen) en Badweg (grondpositie, bij voorkeur te verkopen) nog in portefeuille en is Skrok Esken (12 koopwoningen) in 2011 opgeleverd.

3 Plus B.V. (60% deelneming van Consortium Noord B.V.)

In deze publiek private samenwerking met de gemeente Leeuwarden (zij is 40% aandeelhouder) vindt afstemming plaats over het beschikbaar stellen, dan wel uitruilen van locaties voor stedelijke vernieuwing in de gemeente Leeuwarden.

Stichting Erfgoed (100% zeggenschap WoonFriesland)

In deze stichting zit ons kantoorpand aan de Eenhoorn in Leeuwarden. In het pand is ook onze huismakelaar WoonAccent gevestigd.

Stichting PAVO (50% zeggenschap WoonFriesland)

Deze stichting is eigenaar van 19 appartementen in Leeuwarden. Elkien en WoonFriesland zijn gezamenlijk eigenaar van deze stichting.



Bijlage G

Verklaring Bestuur en Raad van Commissarissen*

Verklaring Bestuur:

Stichting WoonFriesland heeft haar beleid en activiteiten voor 2012 en de financiële meerjarenprognose tot en met 2016 vastgelegd in het Jaarplan 2012. Dit jaarplan is door mij vastgesteld.

F. Kooiker,
Directeur-bestuurder

Verklaring Raad van Commissarissen:

De leden van de Raad van Commissarissen van WoonFriesland verklaren het Jaarplan 2012 in de vergadering van 15 december 2011 te hebben besproken en goedgekeurd.

H. Sikkema
Voorzitter

15 december 2011

*) getekende versie ligt ter inzage bij WoonFriesland.