



Gewoon
dóen!



Jaarstukken 2017

Missie WoonFriesland:

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



Inhoudsopgave

Jaarverslag	
1 WoonFriesland in kort bestek	4
2 Bestuursverslag	8
3 Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2017	22
4 Realisatie strategische doelstellingen in 2017	32
5 De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties	38
6 De relatie met onze belanghouders	48
7 Een goede woning	56
8 Een goede woonomgeving	66
9 Verhuur en dienstverlening	74
10 Governance en risicomanagement	84
11 Organisatie en Bedrijfsvoering	92
12 Financiën	102
Geconsolideerde jaarrekening 2017	111
- Geconsolideerde balans per 31 december 2017	112
- Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017	114
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017	115
- Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017	134
- Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017	159
- Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017	165
Enkelvoudige jaarrekening 2017	167
- Enkelvoudige balans per 31 december 2017	168
- Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017	170
- Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	171
- Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2017	173
- Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017	176
Verklaringen	180
Overige gegevens	187
Bijlagen	193
A Belanghouders WoonFriesland 2017	194
B Overzicht van projecten die in 2017 opgeleverd zijn	195
C Kwaliteits- en energieverbeteringen 2017	196
D Energielabels 2017	197
E Deelnemingen en verbindingen WoonFriesland 2017	198





WoonFriesland in kort bestek

Het sociaal verhuurbedrijf: Gewoon doen en gewoon dóén!

WoonFriesland heeft zich ontwikkeld tot het sociaal verhuurbedrijf met als missie dat wij samen werken aan goed en betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben. Dit doen met circa 225 medewerkers (200 fte) elke dag met hart en ziel en onder het motto Gewoon doen en gewoon dóén.

In Friesland verhuren wij ongeveer 20.000 goede en betaalbare woningen en overige eenheden en vertegenwoordigen wij 18% van de provinciale huurmarkt. We zijn actief in de gehele woningmarktregio Fryslân in 18 gemeenten, zowel in steden als op het platteland en op de eilanden.

De huurder centraal

WoonFriesland is een maatschappelijke, betrokken organisatie die zich op drie speerpunten richt: betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit/duurzaamheid. Uiteraard doen wij dit vanuit één drijfveer: onze huurders. De samenwerking met onze huurders en de huurdersorganisatie het Platform Huurders WoonFriesland is erg belangrijk om ons werk goed te kunnen doen.

In de 18 gemeenten waar wij actief zijn, hebben wij met het Platform Huurders en de gemeente prestatieafspraken gemaakt hoe wij gezamenlijk op maat per gemeente invulling geven aan de volkshuisvestelijke opgave.

Focus op onze kerntaak

Wij richten ons op onze kerntaak, namelijk het verhuren van goede en betaalbare woningen. Een nieuw huurprijsbeleid met een evenwichtige huurprijsspiegel zorgt ervoor dat onze huurders ook in de toekomst goedkoop en betaalbaar kunnen wonen.

Daarnaast zetten wij fors in op de verbetering en verduurzaming van onze woningen. In 2017 is alleen al € 85 miljoen hieraan besteed. We verbeteren de energieprestatie van onze woningen zodat ons totale woningbezit in 2021 gemiddeld ruim boven energielabel B uitkomt. Bovendien zetten we extra in op het beleggen van onze daken met zonnepanelen. Naast meer wooncomfort levert deze verduurzaming onze huurders direct een financieel voordeel op.

Om voldoende woningen beschikbaar te hebben, heeft WoonFriesland haar verkopen sterk verminderd en koopt ook woningen aan om de omvang van haar portefeuille rond de 20.000 woningen te stabiliseren en aanwezig te zijn en te blijven in heel Friesland: in steden, op het platteland en de eilanden. Dit alles is verankerd in ons nieuw portefeuillebeleid. Om dit te financieren, heeft WoonFriesland haar intramurale zorgvastgoedportefeuille in 2017 met positieve instemming van alle belanghouders verkocht. De verkoop van ons bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk vastgoed volgt in 2018.

Om onze woningen ook in de toekomst aantrekkelijk te houden voor onze huurders, zetten wij ons in voor leefbare wijken en buurten samen met huurders en huurdersorganisatie, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties.



WoonFriesland in kort bestek

Adaptieve organisatie

WoonFriesland werkt continu aan het verder professionaliseren en flexibiliseren van onze eigen organisatie, door voortdurend in de ontwikkeling van onze medewerkers te investeren. Het daarnaast verder optimaliseren van de datakwaliteit, de processen en het excelleren in de uitvoering heeft geleid tot een plattere en adaptieve organisatie die flexibel kan anticiperen op de snel veranderde omgeving waarmee ook WoonFriesland te maken heeft. Rondom onze huurders is de circulaire organisatie gevormd, waarin samenwerking intern en extern centraal staat op basis van gelijkwaardigheid, werkenderwijs leren, lerenderwijs werken met als motto Gewoon dóen!

Om zoveel mogelijk middelen in te zetten voor goed en betaalbaar wonen, letten wij scherp op onze bedrijfslasten. Door middel van onderzoek naar rendabele technieken, slimme manieren van woningverbetering en goede interne en externe samenwerking hebben we onze kosten, de bedrijfslasten, verlaagd naar € 725 per jaar per verhuurbare eenheid.

We rekken ons financieel maximaal uit en voelen ons gesteund door de Indicatieve Bestedingsruimte (IBR), geformuleerd door de overheid, en houden onze huren betaalbaar. Onze klanttevredenheid stijgt daarbij elk jaar naar een nog hoger niveau. We kunnen ons inmiddels meten met de kopgroep binnen de Aedes-benchmark.

De nieuwe Woningwet was voor WoonFriesland geen nieuwe uitdaging, maar het bewijs dat we de goede weg hebben gekozen met onze aanpak en filosofie.



WoonFriesland in kort bestek

Tabel 1.1 Kerncijfers WoonFriesland 2017

Verhuur	2017	2016	2015
Huromzet woonegelegenheden (in miljoen €)	111,7	114,5	113,1
Huromzet overig vastgoed (in miljoen €)	6,4	7,6	8,3
Huurderving in te verhuren bezit (in % huromzet)	1,6	1,9	1,9
Huurachterstand (in % huromzet)	0,8	0,9	1,0
Woningontruimingen (aantal)	40	34	44
Gemiddelde maandhuur woningen, volgens CIP (in €)	474	464	455
Huurwoningen in % van maximaal toegestane huur, volgens CIP	70	69	69
Huurderswisselingen (in % van het woningbezit)	10,3	9,1	10,0
Verhuring in % aan huishoudens met een inkomen beneden de DAEB-grens (2017: € 36.165)	94	96	95
Woningbezit en woningmutaties			
Totaal verhuureenheden per 31 december	20.143	21.580	21.645
Totaal woonegelegenheden per 31 december	18.774	20.089	20.171
Aantal woonegelegenheden in complexen met 24-uurs zorg of begeleiding	214	1.191	1.200
Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen voor verhuur	7	58	81
Aantal aangekochte huurwoningen	23	17	4
Aantal verkochte huurwoningen (incl. Koopgarant)	52	125	145
Aantal woningen verbetering kwaliteit en energieprestatie	1.978	607	501
Aantal gerenoveerde woningen	-	2	-
Aantal gesloopte woningen en woonunits	53	-	42
Financieel			
Balanstotaal geconsolideerd (in miljoen €)	1.607	1.635	1.610
Kasstroomsaldo (in miljoen €)	14,3	15,8	23,4
Solvabiliteit	62%	58%	56%
Rente op totale leningenportefeuille	3,91%	3,78%	3,96%
Uitgaven aan investeringen	52,6	23,5	17,9
Uitgaven aan onderhoud (incl. kosten eigen onderhoudsdienst in miljoen €)	30,1	30,4	32,0
Uitgaven aan leefbaarheid (in miljoen €)	2,3	2,1	2,2
Organisatie			
Aantal bezette formatieplaatsen per 31 december	208	203	197
Ziekteverzuim	3,7%	4,7%	4,0%



WoonFriesland

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen



"...de kwaliteit"
Wij verbeteren 268 woningen

**Wij
werken
aan...**

Realisatie:
Bouwgroep Dijkstra Draisma

woonfriesland.nl
088 995 22 22



Bestuursverslag

Het jaar 2017 is al weer voorbij. Hierbij past een terugblik op het verslagjaar zelf, maar vooral ook op de bereikte positie en datgene wat we in de toekomst nog willen bereiken. Met groot genoegen bied ik u dan ook het jaarverslag 2017 van WoonFriesland aan.

2.1 De huurder en huurdersorganisatie centraal

Vanzelfsprekend staat de huurder centraal bij WoonFriesland. Een goede relatie met onze huurders en de huurdersorganisatie het Platform Huurders WoonFriesland (De Bewonersraad en HuurdersBelangenVereniging Heerenveen) is erg belangrijk om ons werk goed te kunnen doen. De relatie met deze huurdersorganisatie is goed en constructief. Er is een uitgebreide samenwerkingsovereenkomst gesloten die veel verder gaat dan de verplichtingen uit de Overlegwet.

Samenwerking

Wij houden persoonlijk en actief contact met hen om onze dienstverlening beter te laten aansluiten op dat wat zij van ons verwachten. Daarbij zoeken wij onze huurders op en gaan in gesprek over belangrijke zaken met betrekking tot hun woning en woonomgeving. We betrekken onze huurders en huurderorganisatie zo vroeg mogelijk bij ons beleid en beheer. Zo hebben onze huurders bij kwaliteitsverbeteringsprojecten al vanaf de eerste scrumsessie een actieve rol. Ook gaan we ten aanzien van beleid de co-creatie aan met het Platform Huurders WoonFriesland. Op deze manier borgen we dat onze huurders direct invloed hebben als belanghouder op ons beleid en onze uitvoering. Met de invoering van de Woningwet is de rol van de huurders en hun belangenvertegenwoordigers nog explicieter vormgegeven. In de 18 gemeenten waar wij actief zijn, bespreken wij met het Platform Huurders en de gemeente hoe wij gezamenlijk op maat per gemeente invulling geven aan de volkshuisvestelijke opgave. Voor alle gemeenten zijn overzichtelijke biedingen en voortgangsrapportages gemaakt om transparant te laten zien wat we van plan zijn en ook uiteraard wat we realiseren. Er zijn met alle gemeenten prestatieafspraken gemaakt.

Betaalbare huren en beschikbare woningen

De huurprijs is natuurlijk erg belangrijk als we het hebben over betaalbaar wonen. Betaalbaar wonen betekent namelijk dat de huurprijs, inclusief huurtoeslag, past bij het inkomen van de huurder. In de toekomst wordt de huurtoeslag mogelijk lager of zelfs afgebouwd. Daarom is het belangrijk dat de huur en overige woonlasten niet te veel stijgen. 85 procent van onze huren ligt onder de € 592,55 en er is sprake van een evenwichtige huurprijsspiegel. In ons nieuw ontwikkelde huurprijsbeleid houden we deze huurprijsspiegel ook voor de toekomst goedkoop en betaalbaar (piramidale opbouw).

Wij blijven persoonlijke aandacht houden voor mensen met betalingsproblemen. Dit doen we door vroegtijdig met onze huurders samen naar een oplossing te zoeken en, waar nodig, in sociale wijkteams probleemsituaties te signaleren en, waar mogelijk, uiteraard op te lossen.

Naast betaalbaarheid is de beschikbaarheid van woningen belangrijk voor onze huurders. Kijkend naar onze doelgroep, luisterend naar onze belanghouders en mede op basis van onze marktvisie heeft WoonFriesland haar verkopen sterk verminderd en koopt ook woningen aan om de omvang van haar portefeuille rond de 20.000 woningen te stabiliseren en aanwezig te zijn en te blijven in heel Friesland: in steden, op het platteland en de eilanden. Dit alles is verankerd in ons nieuw portefeuillebeleid.



Bestuursverslag

Verduurzaming van de totale woningvoorraad

WoonFriesland zet fors in op verduurzaming van onze woningen. Hiermee zorgen we voor meer wooncomfort voor een grote groep huurders. WoonFriesland vindt het belangrijk dat zoveel mogelijk huurders profiteren van onze investeringen. Hierbij houden we sterk rekening met de wensen van onze huurders en kiezen we voor maatwerk per complex, zodat iedere woning de kwaliteitsverbetering krijgt die nodig is. We verbeteren de energieprestatie van onze woningen zodat ons totale woningbezit in 2021 gemiddeld ruim boven energielabel B uitkomt en hiermee presteren we beter dan het landelijke Energieakkoord. Bovendien zetten we extra in op het beleggen van onze daken met zonnepanelen. Hiermee geven we een extra impuls aan het betaalbaar houden van de woonlasten van onze huurders. Het financiële voordeel van de zonnepanelen komt namelijk rechtstreeks ten gunste van de huurder. Goed voor de portemonnee van onze huurders en gezamenlijk dragen we hierdoor bij aan een beter klimaat.

Focus op de kerntaak

WoonFriesland blijft zich richten op haar kerntaak, namelijk het verhuren van goede en betaalbare woningen. WoonFriesland heeft haar intramurale zorgvastgoedportefeuille reeds met positieve instemming van alle belanghouders verkocht door met de betrokken gemeenten, zorgorganisaties en het Platform Huurders goed en constructief overleg te voeren. Ook is de verkoop van ons bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk vastgoed op stoom. De hieruit verkregen opbrengsten investeren we direct in onze woningen en deze keuze en focus past in onze lijn van alleen uitgaven doen die onze huurders rechtstreeks ten goede komen.

Leefbaarheid

De samenwerking op het gebied van leefbaarheid in buurten en wijken met onze huurders, gemeenten en zorg- en welzijnspartijen is steeds belangrijker. Wij werken in Friesland samen met diverse belanghouders om kennis te verzamelen en te delen. WoonFriesland heeft haar 'Werken aan Wijken' aanpak, hetgeen begon als een veelbelovend experiment, tot wasdom gebracht. Hierdoor krijgen alle partijen inzicht in wat er speelt in een wijk of dorp, waar de kansen en mogelijkheden liggen, welke ontwikkelingen er zijn, maar ook waar aandachtspunten liggen. Door beter inzicht in de problematiek, omvang en samenhang kunnen we gerichte afspraken maken met onze samenwerkingspartners en huurders.

Het grootste deel van onze huurders is zelfredzaam. Maar wij zien ook een toename van ouderen, zorgvragers en een groeiende groep statushouders. Dit vraagt om een nog betere afstemming tussen wonen, welzijn en zorg en verdere ontschotting en samenwerking. Een intensievere en meer gerichte leefbaarheidsaanpak is noodzakelijk omdat we in toenemende mate kwetsbare huurders huisvesten en meer personen met verward gedrag zien. Om goed wonen ook voor deze groep en hun omwonenden mogelijk te maken, werken wij intensief samen met multidisciplinaire wijk- of buurtteams en sociale teams. Onze wijkconsulenten vervullen hier een actieve rol in. De inzet van buurtbeheerders en service- en onderhoudsmedewerkers levert daarnaast een belangrijke bijdrage aan het schoon, heel en veilig houden van de buurt.



Bestuursverslag

2.2 Het sociaal verhuurbedrijf: Gewoon doen en gewoon dóén!

WoonFriesland heeft zich ontwikkeld tot het sociaal verhuurbedrijf met als missie dat wij samen werken aan goed en betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben. Dit doen wij elke dag met hart en ziel en onder het motto 'Gewoon doen en gewoon dóén', samen met al onze medewerkers, om ook voor onze klanten en medewerkers het sociaal verhuurbedrijf te zijn.

In Friesland verhuren wij ongeveer 20.000 goede en betaalbare woningen en vertegenwoordigen wij 18% van de provinciale huurmarkt. We zijn actief in de gehele woningmarktregio Fryslân in 18 gemeenten, zowel in steden als op het platteland en op de eilanden.

WoonFriesland is een maatschappelijke, betrokken organisatie die zich op drie speerpunten richt: betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit/duurzaamheid. Uiteraard doen wij dit vanuit één drijfveer: onze huurders. Om onze woningen ook in de toekomst aantrekkelijk te houden voor onze huurders, zetten wij ons in voor leefbare wijken en buurten samen met huurders en huurdersorganisatie, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties. WoonFriesland staat dichtbij haar huurders doordat onze wijkconsulenten, service- en onderhoudsmedewerkers en buurtbeheerders met regelkracht in onze wijken en buurten ter plekke en actief zijn.

Betaalbare huurwoningen voorop, met de balans in kwaliteit, duurzaamheid en wooncomfort, daarin investeert WoonFriesland volop. We blijven in de toekomst ook het sociaal verhuurbedrijf door Gewoon te dóén!

Adaptieve en nuchtere organisatie in dynamische tijden

WoonFriesland is op het beoogde honk aangeland, blijft haar blik naar voren houden en wil nog veel verder.

Na ingrijpende reorganisaties in de voorgaande jaren, heroriëntatie en professionalisering heeft WoonFriesland zich ontwikkeld tot het sociaal verhuurbedrijf. Door onze focus op onze kerntaak –het verhuren van sociale huurwoningen voor onze doelgroepen- staan wij op het honk van volledige integratie van vastgoedsturing en financiële sturing, nodig voor de balans tussen financiële polsstok en gewenste vastgoedportefeuille.

De doorontwikkeling van de organisatie met als belangrijkste ingrediënten adaptiviteit, professionalisering en samenwerken zit in ons DNA.

We hebben afscheid genomen van de traditionele corporatie organisatiemodellen en op eigen wijze onze organisatie plat, lean, efficiënt, toegankelijk en doeltreffend gemaakt, met de huurder centraal. Beleid is nu verankerd in de uitvoering als direct uitvloeisel van missie en strategie.

Wonen en vastgoedonderhoud zijn samengebracht in een afdeling Klant & Woning onder één manager. Assetmanagement en relatiemanagement werken nauw samen, met een directe lijn naar de financiële functie en facilitaire ondersteuning. Het besturingsmodel wordt gekenmerkt door een on the job CEO (statutair-bestuurder) en CFO (directeur Bedrijfsvoering) die sterke aandacht hebben voor doorontwikkeling van de organisatie. Onze adaptiviteit en professionaliteit creëert vloeiende lijnen naar, en interactie met, onze belanghouders. Met 200 fte bij 20.000 woningen bereiken we meer dan vroeger met 400 fte; onze bedrijfslasten zijn gehalveerd en de klanttevredenheid stijgt elk jaar naar een nog hoger niveau. We kunnen ons inmiddels meten met de kopgroep binnen de Aedes-benchmark.



Bestuursverslag

Door 'Gewoon dóen!' vragen we onze huurders en stakeholders voortdurend om met ons mee te denken en door daar uitvoering aan te geven, kunnen we ons nog meer verbeteren.

Ons nieuwe portefeuillebeleid en huurbeleid wordt gewaardeerd. We willen onze beschikbare voorraad zo rond de 20.000 woningen houden. Door een gering aantal woningen te verkopen en ook wederom aan te kopen, en aandacht te hebben voor de kern/dorpen-discussies en -problematiek leveren we een belangrijke bijdrage aan de volkshuisvestelijke issues, waar ook de gemeenten en onze huurdersorganisatie voor staan. In 2017 hebben we overeenstemming bereikt over de overname van 297 woningen van woningcorporatie Mooiland, aangezien deze woningen goed bij de portefeuille en ambities van WoonFriesland passen.



Overeenstemming overname 297 woningen van woningcorporatie Mooiland

We rekken ons financieel maximaal uit en voelen ons gesteund door de Indicatieve Bestedingsruimte (IBR), geformuleerd door de overheid, en houden onze huren betaalbaar. De nieuwe Woningwet was voor WoonFriesland geen nieuwe uitdaging, maar het bewijs dat we de goede weg hebben gekozen met onze aanpak en filosofie.

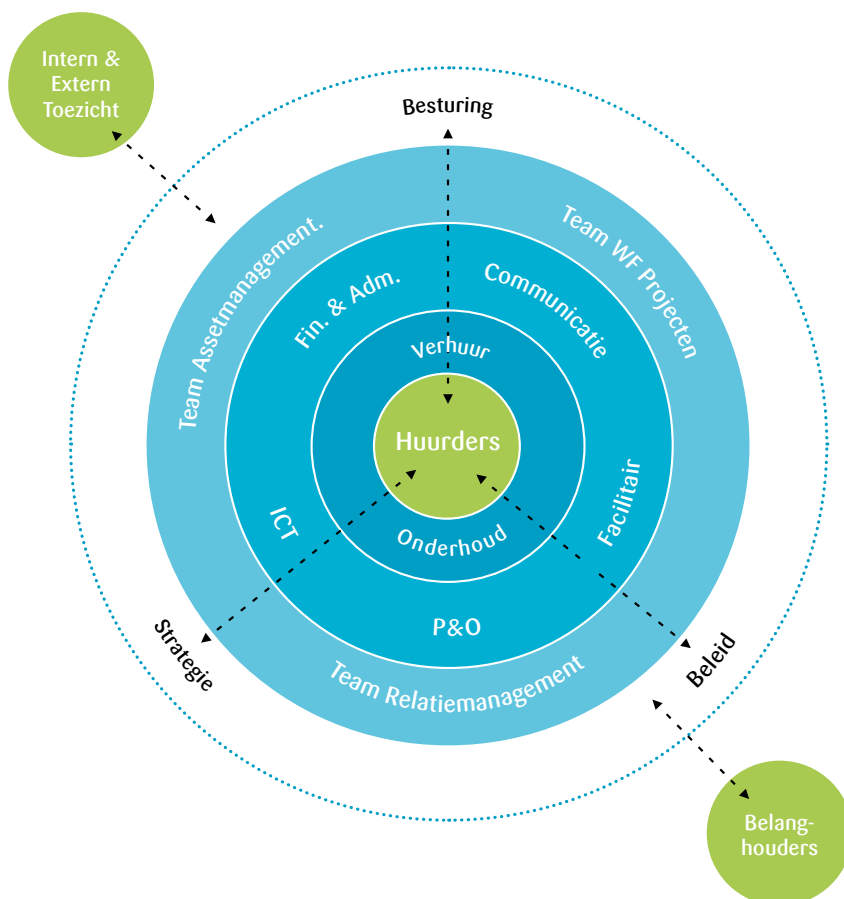


Bestuursverslag

Professionele en klantgerichte organisatie

WoonFriesland werkt continu aan het verder professionaliseren en flexibiliseren van de eigen organisatie, door voortdurend in de ontwikkeling van haar medewerkers te investeren. Het verder optimaliseren van de datakwaliteit, de processen en het excelleren in de uitvoering heeft geleid tot een plattere en adaptieve organisatie die flexibel kan anticiperen op de snel veranderde omgeving waarmee ook WoonFriesland te maken heeft. Er is bij WoonFriesland sprake van modern medezeggenschap waarbij onze Ondernemingsraad mede vorm geeft aan de organisatieontwikkeling. Dit is een continu proces omdat wij bij WoonFriesland in willen en moeten blijven spelen op de dynamische omgeving. Hierbij hanteren wij met de Ondernemingsraad gezamenlijk dezelfde kaders en spelregels zodat we koersvast met gebruik van alle competenties een circulair werkende en lerende organisatie zijn.

Organisatiefilosofie WoonFriesland



Rondom onze huurders is de circulaire organisatie gevormd, waarin samenwerking intern en extern centraal staat op basis van gelijkwaardigheid, werkenderwijs leren, lerenderwijs werken met als motto Gewoon dóen!

Om zoveel mogelijk middelen in te zetten voor goed en betaalbaar wonen, letten wij scherp op onze bedrijfslasten. Door middel van onderzoek naar rendabele technieken, slimme manieren van woningverbetering en goede interne en externe samenwerking hebben we onze kosten, de bedrijfslasten, verlaagd naar € 725 per jaar per verhuurbare eenheid.

De afgelopen jaren zijn deze lasten met de helft gedaald. Het is belangrijk dat er een goede balans moet blijven tussen kosten en de gevraagde prestaties. Het verlagen van bedrijfslasten is geen doel op zich. De kwaliteit en professionaliteit moeten te allen tijde voldoende geborgd blijven.



Bestuursverslag

2.3 Riscobeheersing

Risicomanagement binnen WoonFriesland wordt momenteel gestructureerd en integraal verbeterd. Met externe ondersteuning door Naris wordt het risicobewustzijn en risicomanagement in alle geledingen van de organisatie integraal geïmplementeerd.

Binnen het instrumentarium van beheersingsmaatregelen zijn er naast harde controls ook soft controls; hoe wordt gewenst gedrag in het kader van risicobewustzijn en -perceptie gestimuleerd en bereikt en hoe wordt ongewenst gedrag voorkomen.

WoonFriesland volgt hierbij de 'three lines of defense'-systematiek. Uitgangspunt daarbij is dat het lijnmanagement verantwoordelijk is voor de beheersing en kwaliteit van haar eigen processen met de daarbij behorende informatievoorziening. Daarbij horen ook taken als eigen interne controles tot de lijnverantwoordelijkheid.

Daarnaast wordt door het bestuur gerapporteerd over de risico's. Hierbij wordt naast de interne risico's vooral aandacht besteed aan het benoemen van de externe risico's, inclusief de mogelijke beheersingsmaatregelen. Een onderwerp dat bij WoonFriesland aan belang heeft gewonnen en waar ook vanuit Control & Compliance aandacht voor moet zijn. Met betrekking tot bijvoorbeeld risicoperceptie wens je als adaptieve organisatie een open meldcultuur waarbij we elkaar open aanspreken en transparant zijn.

Belangrijkste geïdentificeerde risico's

Aan de hand van de vijf kernwaarden van WoonFriesland volgt onderstaand een opsomming van de belangrijkste risico's, zoals deze door bestuur, directie en raad van commissarissen zijn geïdentificeerd, inclusief de genomen beheersingsmaatregelen.

Risicogebied 1: Betaalbaar wonen

Vanwege toenemende heffingen binnen de sector is het risico dat onvoldoende in de kwaliteit van woningen kan worden geïnvesteerd. Het risico is dat dit kan leiden tot een ongewenst laag kwaliteitsniveau.

Beheersingsmaatregelen:

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

Het risico is dat financiële doelstellingen niet worden behaald.

Beheersingsmaatregelen:

Bij het bepalen van de economische risico's, gerelateerd aan de financiële doelstelling van financiële continuïteit, hanteert WoonFriesland dezelfde financiële kengetallen als het WSW en de Autoriteit wonen, waarbij de normen wel WoonFriesland-specifiek zijn. Het te voeren beleid dient bijvoorbeeld te passen binnen de financiële kaders, met name een ICR van 1,6 terwijl het WSW en de Aw een minimumnorm hanteren van 1,4. De verschillende ratio's worden nader toegelicht in hoofdstuk 12 Financiën.



Bestuursverslag

Daarnaast heeft WoonFriesland specifiek aandacht voor de 24 business risks van het WSW die, naast de financiële risico's, zijn gericht op de bedrijfsrisico's. Het WSW heeft de beheersing daarvan door WoonFriesland als positief beoordeeld.

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

Risicogebied 2: Fors investeren in kwaliteit en stapsgewijze verduurzaming

WoonFriesland heeft relatief veel bezit dat gebouwd is in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw. De kwaliteit van de bouw en destijds toegepaste materialen kunnen risico's inhouden met betrekking tot de bouwkundige staat en constructie, alsmede veiligheidsissues.

Beheersingsmaatregelen:

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

In 2016 is gebleken dat met name bij oudere objecten problemen met de constructieve veiligheid kunnen voorkomen. Derhalve is het project 'Ken je bezit' gestart, dat inhoudt dat alle bezit in risicoklassen wordt ingedeeld en nader wordt onderzocht, zowel op constructieve veiligheid als op interne en externe conditie. Eventuele acute problemen worden zo snel mogelijk opgelost en de uitkomsten van de kwalitatieve inventarisatie leiden tot een prioritering in de kwaliteitsverbeteringsprojecten. Eind 2017 was 77% van het bezit in kaart gebracht. De MJOP wordt á tempo aangepast. Begin 2017 zijn wij gestart met een pilot 3D woningcartotheek volgens de BIM-methode.

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

Risicogebied 3: Lage bedrijfslasten

Het risico is dat de beheerkosten te hoog zijn en de kostenstructuur onvoldoende flexibel.

Beheersingsmaatregel:

De beïnvloedbare structurele bedrijfslasten worden vanaf 2014 elk jaar stapsgewijs teruggebracht naar € 725 per VHE volgens de methode Aedes-benchmark. De risicobereidheid en het risico zijn laag op dit punt.



Bestuursverslag

Risicogebied 4: Richten op kerntaak: Het sociaal verhuurbedrijf

Het risico is dat de bedrijfsprocessen, informatievastlegging- en verstrekking onvoldoende zijn aangepast aan de vereiste bedrijfsvoering om doelstellingen en prestatieafspraken te realiseren.

Beheersingsmaatregelen:

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

In de organisatie doorontwikkeling, om te komen tot een adaptieve organisatie, hebben in 2017 met name bij de vastgoed gerelateerde afdelingen nog enige organisatorische aanpassingen plaatsgevonden. In 2017 zijn verdere maatregelen getroffen om vastgoedsturing gekoppeld aan financiële sturing te kunnen realiseren. Het betreft onder meer de herpositionering van de technisch adviseurs en de toezichthouders (rechtstreeks onder de directeur Bedrijfsvoering) en herijking, alsmede herpositionering, van kerntaken en bevoegdheden van de afdeling Vastgoedbeheer. WoonFriesland heeft besloten alle activiteiten op het gebied van planmatig onderhoud, kwaliteitsverbeteringen en investeringen projectmatig te organiseren en te registreren. Het onderbrengen van deze processen in AX Projecten maakt hiervan onderdeel uit.

De integraliteit van besluitvorming en voortgangsbeoordeling wordt gerealiseerd door het wekelijkse projectenoverleg, onder leiding van de directeur Bedrijfsvoering, waarin projectleiding, F&A en Assetmanagement participeren en tevens voorbereidende besluiten worden genomen over de uitvoering en gunning.

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

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

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

Door de veranderde economische omstandigheden en wet- en regelgeving kunnen er risico's ontstaan op langdurige leegstand of exploitatieverliezen met betrekking tot het vastgoed dat niet meer tot de kerntaken behoort.

Beheersingsmaatregel:

Wij verkopen het niet tot de kernactiviteit (verhuur van sociale huurwoningen) behorende vastgoed. Door deze maatregelen wordt het risico laag en in overeenstemming met onze risicobereidheid.



Bestuursverslag

Privacy en security: risico's van privacy schending, datalek, hacking van systemen, diefstal van informatie.

Beheersingsmaatregelen:

- Informatiebeveiligingsbeleid
- Control & Compliance
- Security officer
- AVG programma
- Awareness programma voor medewerkers

Adequate informatiebeveiliging is een belangrijk intern risico met een grote maatschappelijke impact voor WoonFriesland als dit risico niet voldoende beheerst wordt. Informatiebeveiliging is een kritisch proces. Control & Compliance heeft dit onderwerp als één van haar activiteiten en audits in haar Controlplan opgenomen.

WoonFriesland realiseert zich bij haar risicobeoordeling de importantie van de risico's die de digitalisering en invoering van wet en regelgeving op dit punt met zich meebrengen. Informatiebeveiliging, de veiligheid van het netwerk en de opgeslagen gegevens en het gebruik daarvan zijn een belangrijk punt van aandacht voor bestuur, directie en RvC van WoonFriesland. Daarom zetten wij extra in op de beheersing van deze risico's en hebben wij onze organisatie versterkt om op korte termijn te borgen dat onze beheersing in lijn is met de lage risicobereidheid die wij op dit punt hebben.

Risicogebied 5: Blik op de toekomst

Het risico is dat de financiële weerbaarheid van WoonFriesland onvoldoende is, met mogelijke gevolgen voor de financiële continuïteit.

Beheersingsmaatregel:

Om de financiële weerbaarheid te verbeteren, is besloten, naast de reductie van de beheerkosten, de omvang van de leningenportefeuille te optimaliseren. Dit beleid is intussen in uitvoering en door vertaald in de financiële meerjarenbegrotingen. Eind 2017 liggen we reeds op schema; daarmee is het risico in balans met de risicobereidheid (laag).

Renterisico

Beheersingsmaatregelen:

WoonFriesland stuurt consequent op het in voldoende mate beheersen van het renterisico onder andere door middel van swaps (zonder 'margin calls'). Eén en ander is vastgelegd in het in 2016 herziene treasurystatuut.

De risicobeheersing is uitgewerkt in Hoofdstuk 10.



Bestuursverslag

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

WoonFriesland waardeert haar bezit op. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van WoonFriesland. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd. De doelstelling van WoonFriesland is om te voorzien in goed en betaalbaar wonen. Daarnaast verkoop WoonFriesland slechts een zeer beperkt aantal woningen. Dit betekent dat maar een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst gerealiseerd wordt.

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

Verskil marktwaarde en bedrijfswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde per ultimo 2017 ziet er als volgt uit (bedragen x € 1.000):

	31-12-2017
Marktwaarde	1.516.527
Bedrijfswaarde	805.206
Verskil	711.321

Als WoonFriesland de bedrijfswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan daalt het eigen vermogen met het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde ad. € 711 miljoen.

Analyse verschillen

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

Niet uitponden

Bij de bepaling van de marktwaarde wordt de hoogste uitkomst van de scenario's doorexploreren en uitponden als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. WoonFriesland heeft een zeer beperkte verkoopstrategie. Indien alleen het doorexploteerscenario voor de marktwaarde geldt, dan daalt de marktwaarde met € 238 miljoen.

Lagere huur

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuur ingerekend terwijl bij de bedrijfswaarde de 'streefhuur of lagere aanvangshuur' de nieuwe huur bedraagt. Bij de bepaling van de aanvangshuur wordt rekening gehouden met de verschillende aftoppingsgrenzen. Daarnaast is bij WoonFriesland sprake van de beperking van de huursombenadering. De totale huursom mag in een jaar niet meer stijgen dan inflatie plus 1%. Bij de marktwaarde wordt de maximale huurtoeslagen ingerekend.



Bestuursverslag

Meer onderhoud

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

Meer beheer

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

2.5 Financiële continuïteit

WoonFriesland heeft niet alleen haar bedrijfslasten maar ook haar financiële huishouding geheel op orde en is klaar voor de volgende fase van investeren in assets, optimale klantprocessen (waaronder digitalisering) en innovatie. Na de reorganisatie in 2013 is de financiële koers geheel gezet op maximale inzet van middelen voor de volkshuisvesting, gericht op het vinden van het optimum tussen betaalbaarheid, verbetering wooncomfort en kwaliteit en duurzaamheid. Onze klantvisie en het nieuwe portefeuillebeleid en huurprijsbeleid impliceren een transitie, waarbij de financiële middelen maximaal voor onze kernactiviteit worden ingezet. Richtinggevend voor die maximale inzet door WoonFriesland als het sociaal verhuurbedrijf zijn niet alleen de IBW en externe indicatoren, maar een integrale financiële strategie, die enerzijds flexibel is en de financiële continuïteit zekert, maar anderzijds ook de maximale, doelmatige inzet van middelen borgt. De concentratie op onze kerntaak, de verhuur van betaalbare, goede en duurzame sociale huurwoningen (en de verkoop van al hetgeen hiertoe niet bijdraagt), alsmede de inrichting van een sociale professionele moderne organisatie met weinig overhead, maken de benodigde middelen vrij voor de kerntaak. De maatschappelijk verwachte verduurzamingsopgave is daarbij randvoorwaardelijk, maar geen kernissue. WoonFriesland streeft ingetogen en nuchter die verduurzamingsmaatregelen te integreren, die verantwoord zijn binnen haar financiële mogelijkheden en het te bereiken optimum tussen betaalbaarheid, wooncomfort en duurzaamheid. Daarbij kiezen wij voor maatregelen, die op relatief goedkope wijze effectief de woonlasten verlagen, zoals met zonnepanelen (Wocozon).

De financiële paragraaf is uitgewerkt in Hoofdstuk 12.



Bestuursverslag

Kort en goed

- In 2017 hebben wij financieel boven begroting gepresteerd en de financiële KPI's gehaald. Door scherp te sturen en vastgoedsturing te koppelen aan financiële sturing hebben wij één van de belangrijkste KPI's voor de meting van inzet van middelen gehaald, een ICR van 1,6. De goede Plan Do Check Act cyclus werpt zijn vruchten af om de bestedingen aan nieuwbouw, kwaliteitsverbetering, onderhoud en leefbaarheid te maximaliseren. WoonFriesland strekt zich metterdaad maximaal uit, niet alleen in 2017, maar ook in 2016 toen dit beleid voor het eerst werd ingezet en geëffectueerd. Ditzelfde geldt voor de zogenaamde dekkingsratio (DSCR), die in 2017 conform jaarplan verder verbeterde.
- Wij zijn meer dan solvabel om aan onze verplichtingen te kunnen voldoen. De solvabiliteit is ook in 2017 verder toegenomen naar 61%.
- Ons Leningsniveau (Loan to Value) ligt op een alleszins verantwoord niveau. Na het in 2014 ingezette beleid om het te hoge niveau te reduceren, zijn onze leningen afgenomen van ruim € 700 miljoen naar € 572 miljoen eind 2017. Eind 2017 hebben wij met inbreng van expert opinion de koers voor de toekomst gezet op een niveau van maximaal 75% van de bedrijfswaarde (huidig maximum WSW 75%) en op termijn 55% van de marktwaarde (huidig maximum Aw 70%). Dit zal leiden tot een verhoging van het leningenniveau. In 2018 willen wij, in afwachting van nadere definiëring en kaderstelling door Aw en WSW, het maximale niveau verder herijken op basis van een percentage van de beleidswaarde. De beleidswaarde schatten wij momenteel op een bedrag van circa € 1,0 miljard. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt circa € 1,5 miljard, hetgeen impliceert dat een substantieel deel € 0,5 miljard, extra belegd is in 'volkshuisvestelijke taken', zoals WoonFriesland die voor haar huurders in haar werkgebied relevant en noodzakelijk acht. Hierbij moet worden gedacht aan extra inzet van financiële middelen in onderhoud en kwaliteit, alsmede in rechtvaardig en billijk sober huurprijs- en woonlastenbeleid.

In de volgende tabel zijn de belangrijkste ratio's opgenomen die onze financiële conditie weergeven:

Tabel 2.1 belangrijkste ratio's ten aanzien van de financiële conditie

Ratio	WSW norm	WoonFriesland norm	2018 e.v.*	2017	2016	2015	2014
Solvabiliteit	> 20%	> 30%	60%	62%	58%	55%	53%
ICR	> 1,4	> 1,6	1,6	1,6	1,6	1,8	1,4**
DSCR	> 1,0	> 1,2	1,3	1,7	1,3	1,2	1,1**
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	< 75%	< 75%	71%	71%	68%***	59%	67%

*: dit betreft het gemiddelde van de vijf jaarsperiode 2018-2022 conform Dpi

** : in 2013 heeft een belangrijke reorganisatie plaatsgevonden en is voor de uitgaven een voorziening gevormd.

In 2014 is een belangrijk deel van de reorganisatiekosten betaald; daardoor waren de ratio's in dat jaar incidenteel laag.

***: vanaf 2015 is de bedrijfswaarde aanzienlijk gedaald door hogere onderhoudslasten (kwaliteitsverbetering), het inrekenen van de verhuurderheffing en versoering huurprijsbeleid.



Gewoon blijven dóen!

WoonFriesland staat er goed voor en we zien de toekomst ook met vertrouwen tegemoet.

We blijven 'gewoon dóen!' samen met onze medewerkers en al onze belanghouders!

Grou, 25 april 2018

Sigrid K. Hoekstra
Directeur-bestuurder
WoonFriesland





Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2017

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 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 van WoonFriesland 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.

Geen eenvoudige opdracht! Mede gegeven de complexiteit van de implementatie van deze maatschappelijke ambitie én de vele procedurele en administratieve gevolgen van de Woningwet vraagt dit heel veel van de medewerkers en management van de organisatie. Maar dat niet alleen. Ook een doorlopende afstemming met de belanghebbenden en hun vertegenwoordigers is wat de raad betreft cruciaal voor een zo effectief mogelijk toezicht.

Bovenstaande ambitie vraagt ook een langdurig en met een open verwachting met elkaar optrekken.

Daarom ook hechten wij als commissarissen een grote waarde aan het uitgangspunt van wederzijds vertrouwen tussen bestuurder, medewerkers, belanghebbenden en de raad. Toezicht door middel van checks & balances met vertrouwen in wederzijdse professionaliteit en respect voor elkaars ervaring en (culturele) achtergrond.

Hoe doen we dat in de praktijk? Ten eerste werken we continu aan onze eigen bijdrage als commissaris.

De maatschappij is kleurrijk en verandert voortdurend. Voor ons is dat een relevant gegeven om ons blijvend te oriënteren op deze veranderingen. Dat vraagt om permanente bijscholing, maar zeker ook om de bereidheid met een open geest kennis te willen nemen van de visies van onze belanghebbenden. Dit vragen we van de directie en de medewerkers en dus ook van onszelf. Onze jaarlijkse zelfevaluatie staat dan ook geheel in het teken van bovenstaande. Doen we genoeg, ontwikkelen we onszelf voldoende en wordt ons toezicht ook als stimulerend ervaren?

We proberen hier ook voor onszelf grenzen te verleggen. Voldoen aan formele verplichtingen is wat ons betreft niet voldoende. Onze visie op de kerntaak van WoonFriesland vraagt meer.

Ten tweede realiseren wij ons nog iets anders. De hele maatschappij kijkt mee naar onze prestaties en heeft daar ook een oordeel over. Kijk de sociale media er maar op na. Er wordt kritisch naar ons gekeken en de verwachtingen zijn vaak hoog en het vertrouwen soms zoek. De conclusie is gerechtvaardigd dat deze meer ‘informele toetsing’ steeds belangrijker wordt. Daarom hechten we heel veel waarde aan de afstemmingsbijeenkomsten met de huurdersorganisaties, de medewerkers en andere belanghebbenden. Ons Informatieprotocol is daartoe een richtsnoer; informatievoorziening zowel passief als actief! Daarbij veronderstellen wij, in nauwe afstemming met de directie, dat de maatschappelijke realisering van de visie van WoonFriesland ook regionale overeenstemming behoeft met bijvoorbeeld andere corporaties en uiteraard gemeentelijke overheden.



Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2017

Het initiatief 'WoonFriesland Academy' is mede bedoeld deze regionale afstemming meer inhoud te geven. Ten derde voegen we hieraan toe dat we ons toezicht enerzijds meer geformaliseerd hebben, maar aan de andere kant ook meer waardengericht én resultaatgericht hebben ontwikkeld. Dat vraagt van ons als commissarissen, maar ook van de bestuurder, een intensieve afstemming op de concrete invulling van onze maatschappelijke doelstelling. Dit wordt vastgelegd in een strategische meerjarenvisie. Deze visie is ook leidend voor zaken als cultuur- en organisatieontwikkeling, strategisch HRM, stijl van leiding geven en communicatie, maar ook voor onderwerpen als schaalgrootte, kostenontwikkeling en blijvende focus op de kerntaak etc. Periodiek zal deze visie ook kunnen worden bijgesteld als de realiteit daarom vraagt.

De raad voelt zich sterk betrokken bij de realisatie van al deze voornemens en de onderlinge samenhang daartussen. In samspraak met het bestuur hebben wij ons nader georiënteerd op de versnelling van de duurzaamheidsopgave, de transitieopgave van het nieuw vastgestelde portefeuilleplan en de voortgaande efficiencyverbeteringen van de organisatie door onder andere modernisering van de software en de digitalisering.

3.2 Samenstelling van de RvC

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

Tabel 3.1 Samenstelling RvC op 31 december 2017

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

* o.b.v. bindende voordracht Ondernemingsraad

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

***de RvC heeft in haar vergadering van oktober 2017 een procedurevoorstel vastgesteld, waarbij bij de komende herbenoemingsprocedures aandacht wordt besteed aan een aanpassing en betere verdeling van de opvolgingsprocedures gedurende de tweede zittingstermijnen, opdat de continuïteit van kwaliteit en kennis beter kan worden geborgd

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.

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



Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2017

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

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

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



Van links naar rechts (bovenste rij): de heer J.A.F.A. Timmermans, mevrouw L.J.M. Hobert, de heer C.B. Mulder, (onderste rij) Mevrouw R.H. Mossel en de heer H. Mulder



Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2017

3.3 Samenstelling commissies

De RvC kende de volgende commissies en bemensing:

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

De remuneratiecommissie beoordeelt het functioneren van de directeur-bestuurder en stelt de arbeidsvoorwaarden vast. In 2017 heeft de remuneratiecommissie remuneratiegesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder; de zogenaamde midterm- en endterm review gesprekken. De remuneratiecommissie heeft hiervan verslag gedaan in de RvC. Daarnaast is de remuneratiecommissie bijeen gekomen om de honorering van de RvC en de directeur-bestuurder voor te bereiden en ter besluitvorming in te brengen in de eigen vergadering. De honorering is in overeenstemming met de Wet Normering Topinkomens (WNT). Tevens heeft de remuneratiecommissie de eigen evaluatie onder externe begeleiding voorbereid en georganiseerd.

De auditcommissie bestond in 2017 uit de heer H. Mulder (voorzitter) en de heer J.A.F.A. Timmermans.

De auditcommissie vergadert ongeveer een week voor de reguliere RvC-vergadering over relevante financiële onderwerpen en rapportages die op dat moment aan de orde zijn. Deze onderwerpen komen vervolgens in de reguliere RvC-vergaderingen aan bod.

In 2017 is in de auditcommissie gesproken over het jaarplan 2018, de uitgangspunten begroting 2018 en het meerjarenplan, het jaarverslag 2016, treasuryrapportages en transactievoorstellen, marktwaarderingen, kwaliteitsverbeteringsprojecten, controlplan, visie op Control en Compliance, Controlreglement, aankoop vastgoed stichting Mooiland, huurprijsbeleid, Managementletter van de accountant, scheiding DAEB/niet-DAEB, maand- en tertiaalrapportages, investering- en verbindingenstatuut, verkoop van het zorgvastgoed, bedrijfsonroerend goed en maatschappelijke vastgoed, correspondentie WSW en Aw.

3.4 Informatievoorziening van de RvC

Via tal van bronnen verkreeg de RvC in 2017 informatie die noodzakelijk is om de toezichhoudende rol voldoende in te vullen. De leden volgen voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot wonen en de mogelijke gevolgen daarbij voor WoonFriesland. Via de werkorganisatie wordt de RvC op de hoogte gehouden van relevante regionale ontwikkelingen en nieuws in de lokale pers.

De RvC vormde 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.



Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2017

De RvC is van mening dat zij gedurende 2017 voldoende is geïnformeerd en die informatie voldoende heeft besproken om haar rol adequaat te kunnen invullen.

De voltallige RvC heeft in 2017 aan haar verplichtingen van permanente educatie (PE) op dit gebied voldaan. De scholing hiertoe heeft grotendeels incompany plaatsgevonden. Toelating van toezichthouders van andere woningcorporaties heeft geleid tot kennisdeling en uitwisseling van ideeën. Toelating van interne medewerkers heeft geleid tot een betere kennis en verdere doorgronding van de eigen werkwijze en cultuur van de corporatie. Dit heeft geleid tot een sterke verbinding van de relatie tussen de medewerkers, de bestuurder en de toezichthouders.

3.5 Contacten met belanghouders

De RvC onderhoudt contact met de diverse belanghouders van WoonFriesland. Er heeft tweemaal overleg plaatsgevonden met de Ondernemingsraad en tweemaal met het Platform Huurders. Zowel de contacten met de OR als Platform Huurders verlopen constructief. In september werd door WoonFriesland een bijeenkomst georganiseerd met gemeenten en huurdersorganisaties. Deze masterclass ging over betaalbaarheid, kwaliteit/duurzaamheid en beschikbaarheid en de verschillende volkshuisvestelijke en financiële scenario's. Deze masterclass is georganiseerd in samenwerking met Finance Ideas. Daarnaast is er nog een masterclass duurzaamheid en innovatie georganiseerd voor de collega-RvC's uit het noorden in samenwerking met Nyenrode. De RvC heeft zich daarmee ingezet voor een zich goed doorontwikkende relatie tussen belanghouders en WoonFriesland.

3.6 Functioneren van de RvC

De belangrijkste punten waarbij de RvC in 2017 heeft stilgestaan, zijn:

- Evaluatie over de omgang met én de participatie en invloed van belanghebbenden.
- De klankbordrol, de adviesrol en de toezichthoudende rol van de RvC.
- Op basis van voorbereide strategiesessies heeft de RvC actief deelgenomen aan interne bijeenkomsten inzake toekomstvisie, financieel beleid, visitatie 2017 en de koers van WoonFriesland. Daarnaast heeft de RvC uitgebreid dialoog gevoerd met de directeur-bestuurder over de aangescherpte missie, de meerjarenvisie en de begroting 2018.
- 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.

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

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



Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2017

In het voorjaar 2017 heeft de eigen evaluatie van de RvC plaatsgevonden, onder externe begeleiding van het Institute for Governance & Leadership. In deze evaluatie is het functioneren van de raad besproken. De resultaten van deze evaluatie zijn door de RvC met de directeur-bestuurder besproken.

Het Institute for Governance & Leadership heeft de RvC onder meer geadviseerd meer aandacht te besteden aan proactief toezicht houden.

3.8 Besluiten

De RvC heeft in 2017 zes keer vergaderd. De remuneratiecommissie kwam twee keer bijeen en de auditcommissie kwam vijf keer bijeen.

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

- Hoofdlijnen marktwaarderingen
- Portefeuilleplan
- Huurprijsbeleid
- Jaarstukken en jaarrekening 2016
- Managementletter 2017
- Addendum en Reglement Financieel Beleid en Beheer in verband met wijzigingen uit de Veegwet
- Opdracht voor visitatie
- Verkoop zorgvastgoed en oprichting deelneming, verkoop bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk vastgoed
- Investerings- en Verbindingenstatuut
- Profielschets bestuur WoonFriesland
- Profielschets raad van commissarissen WoonFriesland
- Toezichtvisie raad van commissarissen WoonFriesland
- Procedure herijking rooster van aftreden raad van commissarissen
- Statutenwijziging OBM
- Jaarplan 2018 en verder....
- Aankoop Friese woningportefeuille Stichting Mooiland
- Bestuursaansprakelijkheidsverzekering
- Klokkenluidersregeling
- Kostenvergoeding commissarissen.

3.9 Uitoefenen toezichttaak

De RvC gaf opdracht aan EY voor het verrichten van de controle op het jaarverslag en de jaarrekening 2016 en nam kennis van de verklaringen en rapportages, waaronder de managementletter. De accountantsrapportages en -verklaringen zijn door de RvC met de accountant besproken. De RvC heeft geconcludeerd dat de risico's voldoende in beeld zijn en worden beheerst. Bijzondere aandacht hadden daarbij de soft controls en de beoordeling daarvan door de accountant. In gesprekken met de Ondernemingsraad en het Platform Huurders WoonFriesland nam de RvC kennis van hun zienswijze op respectievelijk de voortgang van de organisatieontwikkeling en de ontwikkeling van de relatie tussen WoonFriesland en het Platform Huurders WoonFriesland. Deze gedachtenwisselingen geven de RvC een goed beeld van de uitstekende voortgang, resultaten en vernieuwing die in 2017 op deze punten is geboekt.



Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2017

3.10 Gegevens bestuur

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

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

- Voorzitter raad van commissarissen bij Univé Groningen
- Bestuurslid Stichting Platform Wonen Leeuwarden (onbezoldigd)
- Lid raad van commissarissen Agrico

3.11 Bezoldiging bestuur en commissarissen

In 2017 bedroegen de bezoldigingen van het bestuur en topfunctionarissen, conform de Wet Normering Topinkomens (WNT):

Tabel 3.2 Bezoldiging van bestuurders en topfunctionarissen

Bezoldiging topfunctionarissen		
Naam	S.K. Hoekstra	J.A. Kruijer
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	Directeur Bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2017	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	146.528	159.972
Beloningen betaalbaar op termijn	20.719	-
<i>Subtotaal</i>	<i>167.247</i>	<i>159.972</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	170.000	170.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	167.247	159.972
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in FTE)	1 FTE	1 FTE
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	146.703	159.827
Beloningen betaalbaar op termijn	20.374	-
Totale bezoldiging 2016	167.077	159.827

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



Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2017

Van 1 januari t/m 31 december 2017 bedroeg de bezoldiging van de commissarissen:

Tabel 3.3 Bezoldiging van de commissarissen

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 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	18.780	12.800	12.800	12.800	12.800
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<i>18.780</i>	<i>12.800</i>	<i>12.800</i>	<i>12.800</i>	<i>12.800</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000	17.000	17.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totaal bezoldiging	18.780	12.800	12.800	12.800	12.800
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016					
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	18.780	12.800	12.800	12.800	12.800
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016	18.780	12.800	12.800	12.800	12.800

Op jaarbasis ligt de bezoldiging van de RvC in 2017 onder de door de VTW aan haar leden gestelde normen.



Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland 2017

3.12 Behaalde punten permanente educatie RvC/bestuur 2015/2016/2017

RvC:

De heer ir. C.B. Mulder	60
Mevrouw drs. L.J.M. Hobert MME	31
De heer J.A.F.A. Timmermans	40
Mevrouw R. Mossel	19
De heer H. Mulder	23

Bestuur:

Mevrouw S.K. Hoekstra	163
-----------------------	-----

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 voortgang van de organisatieontwikkeling en innovatie over 2017. Ook een bijzonder woord van dank aan de Ondernemingsraad en het Platform Huurders WoonFriesland voor hun positief kritische en coöperatieve houding is op zijn plaats.

Met gepaste trots kunnen we concluderen 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





Realisatie strategische doelstellingen in 2017

In het kader van de verantwoording laten we transparant voor iedere strategische doelstelling zien in hoeverre de aan deze doelstelling gekoppelde prestatie-indicator is gerealiseerd. Het hieronder gepresenteerde schema verwijst naar de hoofdstukken waarin de prestaties van de doelstellingen uit het Jaarplan 2017 zijn beschreven. We kunnen stellen dat de doelstellingen zijn gerealiseerd mede dankzij inspanningen en betrokkenheid van alle medewerkers van WoonFriesland. In het kader van de PDCA cyclus zijn gedurende het jaar op concernniveau maand- en tertiaalrapportages (4-maandelijks) opgesteld. Deze maand- en tertiaalrapportages vervullen een belangrijke rol in het monitoring- en sturingsproces.

De in 2017 door WoonFriesland ondernomen activiteiten en behaalde resultaten worden in detail beschreven in de volgende hoofdstukken van dit jaarverslag.

Realisatie strategische doelstellingen 2017

Ambitie	Doelstelling	Prestatie-indicator 2017	Realisatie
Waarborgen continuïteit	(1) Verkrijgen van positieve beoordelingen van controlerende instanties Inspectie Leefomgeving & Transport (ILT) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).	Ontvangst positieve beoordelingen. Gereed 31 december 2017.	Zie hoofdstuk 12 Gerealiseerd
Maatschappelijk presteren	(2) Het inzichtelijk maken en waar mogelijk verhogen van de maatschappelijke prestaties van WoonFriesland.	<ul style="list-style-type: none"> - Uitvoering van de prestatiecontracten met gemeentes: doorlopend. - Realiseren van portefeuilleplan: gereed 1 mei 2017. - Bijdrage leveren aan woonvisies gemeentes: gereed 1 juli 2017. - Het maken van prestatieafspraken met 18 gemeentes, mits woonvisie van gemeente gereed is. - Visitatie: start uitvoering voor 31 december 2017. - Aedes Benchmark: < 800 euro per vhe. Gereed 31 december 2017. 	Zie hoofdstuk 6 Gerealiseerd Zie hoofdstuk 7 Zie hoofdstuk 6 Zie hoofdstuk 6 Zie hoofdstuk 10 Zie hoofdstuk 5
Relatiemanagement belanghouders	(3) Onderhouden en waar nodig versterken van de relatie met belanghouders (Platform Huurders WoonFriesland, gemeentes en maatschappelijke organisaties).	<ul style="list-style-type: none"> - Organiseren van twee themabijeenkomsten voor belanghouders: 1^e gereed voor 1 juli 2017, 2^e gereed voor 31 december 2017. - Gemiddeld 2 keer per jaar bestuurlijk overleg per gemeente. 	Zie hoofdstuk 6 Gerealiseerd Zie hoofdstuk 6



Realisatie strategische doelstellingen 2017

Ambitie	Doelstelling	Prestatie-indicator 2017	Realisatie
Behoud c.q. verbeter de klanttevredenheid	(4) Het realiseren van klanttevredenheid op het gebied van wonen en onderhoud.	<ul style="list-style-type: none"> - Aedes Benchmark, Huurdersoordeel: <i>Nieuwe huurders > 7,3</i> <i>Huurders met reparatie > 7,4</i> <i>Vertrokken huurders > 7,0</i> - WoonFriesland's klant-tevredenheidsmeting > 7,5 	Zie hoofdstuk 5 Gerealiseerd
Het leveren van volkshuisvestelijke prestaties	(5) Het realiseren van woningverbeteringen conform prestatieafspraken	<ul style="list-style-type: none"> - Verbeteren van kwaliteit en energie: 16,2 mln, 1.466 woningen. - Onderhoudsbestedingen: 32,5 mln euro. - Sloop/Nieuwbouw: nieuwbouw 194 woningen: 24,5 mln euro, sloop 91 woningen: 7 mln euro. 	Zie hoofdstuk 7 Grotendeels gerealiseerd
Voldoende betaalbare woningen beschikbaar voor onze doelgroep	(6) Het voldoende beschikbaar hebben van goedkope en betaalbare woningen	<ul style="list-style-type: none"> - Beschikbaarheid/betaalbaarheid woningen: <i>Aandeel goedkoop</i> 5.390 <i>Aandeel betaalbaar laag</i> 11.028 <i>Aandeel betaalbaar hoog</i> 1.436 <i>Aandeel bereikbaar</i> 1.303 <i>Aandeel vrije sector</i> 55 <i>Totaal</i> 19.212 - Goedkope en betaalbare voorraad (< 592,55 euro) is 85%. - Inflatievolgend huurbeleid in combinatie met invoering huursombenadering gereed 1 juli 2017. 	Zie hoofdstuk 9 Gerealiseerd
Innovatie en optimalisatie vastgoedsturing	(7) Het verder innoveren en optimaliseren van vastgoedsturing	<ul style="list-style-type: none"> - Project Wocozon realiseren ambitie: 2.000 woningen. - Vernieuwd aanbestedings- en contractbeleid: 31 december 2017. - Verbeteren informatievoorziening d.m.v. nieuw rapportagetool: 31 december 2017. - Vernieuwen meerjaren onderhoudsplanning: 31 december 2017. 	Zie hoofdstuk 7 Grotendeels gerealiseerd Zie hoofdstuk 11
Verbeteren kwaliteit van onze wijken en buurten	(8) Het via concrete projecten vergroten en verbeteren van de kwaliteit van onze wijken en buurten	<ul style="list-style-type: none"> - Uitvoeren van diverse projecten voor in totaal 1.840.000 euro. - Op basis van de jaarlijkse uit te voeren wijkanalyse wordt de kwaliteit van onze wijken en buurten weergegeven. De wijkanalyse geeft kleuring aan de indicatoren schoon, heel en veilig. Voor tenminste 2 wijken/buurten, waarbij de indicatoren een daling (van oranje naar rood) aangeven is, binnen een half jaar na de meting een plan van aanpak opgesteld. 	Zie hoofdstuk 7 Gerealiseerd Zie hoofdstuk 8



Realisatie strategische doelstellingen 2017

Ambitie	Doelstelling	Prestatie-indicator 2017	Realisatie
Optimaliseer de financiële positie	(9) Het voor meer jaren voldoen aan interne en externe ratio's	<ul style="list-style-type: none"> - Solvabiliteit dient minimaal te voldoen aan de WSW-norm van 20% (o.b.v. totale bedrijfs-waarde) en WF-norm van 30%. - ICR: minimaal 1,4 (WSW-norm) en gemiddeld 1,6 (WF-norm). - Aflossingsratio (DSCR): WSW-norm > 1 WF-norm > 1,2. - Loan to Value: WSW-norm en WF-norm < 75% van de bedrijfswaarde. - Omvang leningenportefeuille: Ambitie eind 2017 584 mln (eind 2026: 527 mln). 	Zie hoofdstuk 12 Gerealiseerd
Optimaliseer de financiële positie	(9) Het voor meer jaren voldoen aan interne en externe ratio's	<ul style="list-style-type: none"> - Huurachterstand: < 0,9%. - Verhuurleegstand van woningen: < 1% excl. leegstaand bij Bedrijfsonroerend-, Zorg- en Maatschappelijk vastgoed, kwaliteitsverbeteringen en sloop. 	Zie hoofdstuk 9 Gerealiseerd
Verkoop vastgoed om te herinvesteren in voldoende betaalbare woningen	(10) Het realiseren van de verkoop-opbrengst: <ul style="list-style-type: none"> - Verkoop zorgvastgoed, bedrijfs-onroerendgoed en maatschappelijk vastgoed. - Verkoop reguliere woningen. - Behoud van voldoende betaalbare woningen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkoop zorgvastgoed: 1 april 2017. - Verkoop gereed maken van bedrijfsonroerendgoed: 1 februari 2017 en maatschappelijk vastgoed: 1 juli 2017. - Start verkoopproces: 1 februari 2017 respectievelijk 1 september 2017. - Verkoop reguliere woningen: 130, gereed 31 december 2017. 	Zie hoofdstuk 7 Grotendeels gerealiseerd
Optimaliseren huurinkomsten en minimaliseren derving	(11) <ul style="list-style-type: none"> - We optimaliseren het werkproces huurincasso en dringen daardoor (langdurige) betalingsachterstanden terug. - We intensiveren samenwerkings-overeenkomsten op het gebied van schuldhulpverlening met gemeentes en andere partijen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ons huurachterstands- percentage is niet hoger dan 1,1% van de huuropbrengsten. - Het aantal huisuitzettingen is maximaal: 40 per jaar. - Onze verhuurleegstand is niet hoger dan 1%. - Convenant Financieel Fit Leeuwarden is in uitvoering. 	Zie hoofdstuk 9 Gerealiseerd Zie hoofdstuk 8



Realisatie strategische doelstellingen 2017

Ambitie	Doelstelling	Prestatie-indicator 2017	Realisatie
WoonFriesland is een professionele en klantgerichte organisatie. Dit wordt gedragen en uitgedragen door onze medewerkers	(12) Onze medewerkers zijn professionals in hun eigen vakgebied en werken samen op een professionele en klantgerichte wijze. Onze medewerkers werken aan de eigen inzetbaarheid en worden hierin optimaal gefaciliteerd. <ul style="list-style-type: none"> - De juiste medewerker op de juiste plek: kwalitatief goede medewerkers. - Iedere medewerker weet wat klantgericht werken in de eigen functie betekent en weet dit te koppelen aan het totale proces en het eindproduct. - Iedere medewerker neemt verantwoordelijkheid voor procesverbetering en handelt hiernaar. - Iedere medewerker neemt verantwoordelijkheid voor professioneel samenwerken en handelt hiernaar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Realiseren van strategische personeelsplanning (kwantitatief en kwalitatief) per 1 juni 2017, hierna is dit een continue proces waarin diverse personeels-instrumenten geïntegreerd zijn (opleidingen, HR gesprekscyclus). - Verder ontwikkelen en implementeren WoonFriesland WOW (Way Of Working): scrum, klantgerichtheid, elkaar feedback geven, samenwerken. In maart 2017 is een plan gemaakt. - Het organiseren van masterclasses voor belanghouders met als doel: kennisvergroting, van elkaar leren en elkaar inspireren en de dialoog stimuleren. - Professionaliseren van medewerkers door WoonFriesland WOW opleidingen. - Het ziekteverzuim is maximaal 4,3% en de meldingsfrequentie bedraagt maximaal 1,0. 	<p>Zie hoofdstuk 11 Grotendeels gerealiseerd</p> <p>Zie hoofdstuk 6</p> <p>Zie hoofdstuk 11</p>
Informatie en Communicatie verbeteren en vernieuwen	(13) Op informatie en communicatievlak verbeteren en vernieuwen	<ul style="list-style-type: none"> - Vernieuwen website: gereed 31 december 2017. - Woonruimteverdeelsysteem: samenwerking WoonFriesland, Accolade en Elkien: februari 2017 (implementatie na de veegwet). - Toekomstperspectief ICT: juli 2017. 	Zie hoofdstuk 11 Deels gerealiseerd





WoonVragen

KOM GERUST BENVEN
MET UW VRAGEN OVER
DE VERBETERING
VAN UW WONING



WoonFris
Leren werken aan kwaliteit verbeten

Hier werken
aan kwaliteit
verbeten



De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties

5.1 Klantbeleid

Vanzelfsprekend staat de huurder centraal bij WoonFriesland. Een goede relatie met onze huurders en de huurdersorganisatie het Platform Huurders WoonFriesland (De Bewonersraad en HuurdersBelangenVereniging Heerenveen) is erg belangrijk om ons werk goed te kunnen doen.

De relatie met de huurdersorganisatie is goed en constructief. Er is een uitgebreide samenwerkingsovereenkomst gesloten die veel verder gaat dan de verplichtingen uit de Overlegwet.

Met onze huurders houden wij persoonlijk en actief contact om onze dienstverlening beter te laten aansluiten op hetgeen zij van ons verwachten. Daarbij zoeken wij hen op en gaan wij met hen in gesprek over belangrijke zaken met betrekking tot hun woning en woonomgeving. We betrekken onze huurders en huurdersorganisatie zo vroeg mogelijk bij ons beleid en beheer. Zo krijgen onze huurders bij kwaliteitsverbeteringsprojecten al vanaf de eerste scrumsessie een actieve rol. Ook gaan we ten aanzien van beleid de co-creatie aan met het Platform Huurders. Op deze manier borgen we dat onze huurders direct invloed hebben als belanghouder op ons beleid en onze uitvoering.

We zoeken onze huurders op in wijken en buurten, luisteren, beantwoorden hun vragen, informeren hen en gaan in gesprek over belangrijke zaken met betrekking tot hun woning en woonomgeving en zetten dit waar mogelijk om in gerichte acties. Wanneer wij werkzaamheden gaan uitvoeren in de woning van huurders, informeren wij hen tijdig en vragen hen met ons mee te denken.

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

In de 18 gemeenten waar wij actief zijn, bespreken wij met het Platform Huurders WoonFriesland en de gemeente hoe wij gezamenlijk op maat per gemeente invulling geven aan de volkshuisvestelijke opgave. Voor alle gemeenten zijn overzichtelijke biedingen en voortgangsrapportages gemaakt om transparant te laten zien wat we van plan zijn en uiteraard ook wat we realiseren. Er zijn met alle gemeenten prestatieafspraken gemaakt.

Ook in 2017 hebben wij de focus gelegd op betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.

Betaalbaarheid

Wij concentreren ons op onze kerntaak: het bieden van goed en betaalbaar wonen aan mensen die dat nodig hebben. Voor onze huurder is het cruciaal om betaalbaar te kunnen wonen. De huurprijs van de woning, inclusief huurtoeslag, moet passen bij het inkomen van de huurder. In de toekomst wordt de huurtoeslag mogelijk lager of zelfs afgebouwd. Daarom is het belangrijk dat de huur en overige woonlasten niet te veel stijgen.

WoonFriesland heeft een evenwichtige en betaalbare huurprijsspiegel waarbij 85% van de woningen een huurprijs lager dan de aftoppingsgrens van € 592,55 heeft.

Ons huurverhogingsbeleid was wederom in 2017, met gemiddeld 0,3%, inflatievolgend. Net als voorgaande jaren kozen wij ervoor om niet de volledige ruimte te benutten die het ministerie geeft ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging. In ons nieuw ontwikkelde huurprijsbeleid gaan we deze huurprijsspiegel ook voor de toekomst goedkoop en betaalbaar en piramidaal in opbouw houden. Daarbij hebben wij in 2017 1.978 kwaliteits- en energieverbeteringen gerealiseerd zonder huurverhoging.



De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties

Wij blijven persoonlijke aandacht houden voor mensen met betalingsproblemen. Dit doen we door vroegtijdig met onze huurders samen naar een oplossing te zoeken en, waar nodig, in sociale wijkteams probleemsituaties te signaleren en, waar mogelijk, uiteraard op te lossen.

Beschikbaarheid

Naast betaalbaarheid is de beschikbaarheid van woningen belangrijk voor onze huurders.

Kijkend naar onze doelgroep, luisterend naar onze belanghouders en mede op basis van onze marktvisie heeft WoonFriesland haar verkopen sterk verminderd en ook woningen aangekocht om de omvang van haar portefeuille op termijn rond de 20.000 woningen en overige verhuureenheden te stabiliseren en aanwezig te zijn en te blijven in heel Friesland: in steden, op het platteland en de eilanden. Dit alles is verankerd in ons nieuwe portefeuillebeleid en heeft er voor gezorgd dat er in 2017 voldoende woningen beschikbaar waren voor onze doelgroep. Wij hanteren sinds 2017 een gemiddelde zoekduur voor de afgelopen twee jaar. Hiermee sluiten wij aan bij de afspraken die wij met de gemeenten en huurdersorganisatie hierover hebben gemaakt. De gemiddelde zoekduur in 2016 en 2017 voor actief woningzoekenden was 41,5 week. De zoekduur blijven we actief monitoren en we treffen passende maatregelen, indien nodig.

De gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders is in 2017 met circa 53% afgenomen ten opzichte van 2016. WoonFriesland heeft hieraan volop haar inspanning en bijdrage geleverd. Hierdoor hebben wij ons aandeel met betrekking tot de taakstelling in alle gemeenten van ons woningbezit gehaald.

Kwaliteit

Wij zetten fors in op betaalbare kwaliteitsverbeteringen en verduurzaming van woningen en zorgen daarmee voor meer wooncomfort, betere kwaliteit en energiebesparende maatregelen voor een grote groep huurders. WoonFriesland vindt het belangrijk dat zoveel mogelijk huurders profiteren van onze investeringen.

Hierbij richten wij ons op onze bestaande woningen en houden we sterk rekening met de wensen van onze huurders. We kiezen voor maatwerk per complex, zodat iedere woning de kwaliteitsverbetering krijgt die nodig is. We verbeteren de energieprestatie van onze woningen zodat ons totale woningbezit in 2021 gemiddeld ruim boven energielabel B uitkomt. Hiermee presteren we beter dan het landelijke Energieakkoord. Bovendien zetten we extra in op het beleggen van onze daken met zonnepanelen, waardoor we een extra impuls geven aan het betaalbaar houden van de woonlasten voor onze huurders. Het financiële voordeel van de zonnepanelen komt namelijk rechtstreeks ten gunste van de huurder. Goed voor de portemonnee van onze huurders en gezamenlijk dragen wij zo bij aan een beter klimaat.

5.2 Klanttevredenheid

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

Enquêtes

In 2017 zijn structureel enquêtes uitgevoerd door enerzijds bij mutatie de nieuwe huurder te bevragen en anderzijds na oplevering van een kwaliteitsverbeteringsproject te vragen naar de tevredenheid van de huurders. Wij leren hiervan en passen onze dienstverlening waar nodig aan.



De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties

Enquête Mutatie-onderhoud

De wijkconsulent vraagt bij de startopname iedere nieuwe huurder een enquête in te vullen. Er wordt een cijfer en verbetersuggesties gevraagd ten aanzien van de volgende onderwerpen: informatievoorziening, dienstverlening, schoon, heel en veilig. Het is essentieel om feedback van onze huurders te ontvangen om te blijven werken aan verbeteringen.

Enquête Kwaliteitsverbetering

Na ieder project kwaliteitsverbetering wordt een enquête gehouden en worden er diverse vragen gesteld met betrekking tot de ervaringen en tevredenheid van de huurders over het verloop en het resultaat van het project.

Ons doel is om de klanttevredenheid integraal te meten op in ieder geval de volgende onderwerpen: reparatieverzoeken, mutatie-onderhoud, planmatig onderhoud, projecten kwaliteitsverbetering en nieuwbouw. Dit om direct feedback te ontvangen van onze huurders, hieruit lering te trekken over onze dienstverlening op meerdere terreinen en, waar nodig, ook aanpassingen te doen.

In 2017 hebben wij onderzoek gedaan naar een geschikt pakket om de klanttevredenheid te meten met als uitgangspunt dit zo snel mogelijk in 2018 te implementeren. De doorlopende enquêtering ten behoeve van de Aedes-benchmark wordt hierin meegenomen.

Aedes-benchmark Klanttevredenheid

Sinds 2014 meten wij de klanttevredenheid van onze huurders door de landelijke Aedes-benchmark. Met de benchmark kunnen woningcorporaties hun prestaties meten, vergelijken en verbeteren. De benchmark biedt gemeenten, huurders en andere belanghebbenden inzicht in hoe corporaties presteren. Dit jaar deden in totaal 303 corporaties mee.

Beoordeling WoonFriesland

Huurders waarderen, volgens de Aedes-benchmark 2017, de dienstverlening van WoonFriesland steeds meer. Voor het derde jaar op een rij stijgt het oordeel van de huurders positief. Hiermee stabiliseren we onze positie in de groep 'achter de koploper'; de één na hoogste positie.

De gemiddelde beoordeling van de nieuwe huurders is gestegen van een 7,3 naar een 7,4.

Bij de huurders met een reparatieverzoek is de beoordeling gestegen van een 7,4 naar een 7,6.

En bij de huurders waarbij wij planmatig onderhoud hebben uitgevoerd is de beoordeling gestegen van een 6,8 naar een 7,3. Bij de vertrokken huurders is deze beoordeling gelijk gebleven op 7,0.

Door doelmatige inzet van de medewerkers hebben we de bedrijfslasten nog verder kunnen laten dalen. De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn ten opzichte van vorig jaar verder gedaald van € 757 naar € 729 per verhuurde woning. De hoogste beoordeling A (kopgroep) is hiervoor wederom afgegeven.

Gewoon dóen!

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



De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties

5.3 Communicatie met onze huurders

Maatwerk voor onze klanten

Wij gaan mee met de tijd en de veranderende vraag van onze klanten. Steeds vaker vinden onze klanten zelf, digitaal en op momenten dat hen dat het beste uitkomt, een antwoord op hun vragen. Een persoonlijke pagina in MijnWoonFriesland, onze website met het informatieplein, social media, mail, de chat, meekijkfunctie en WhatsApp helpen onze klanten snel verder.

Ook telefonisch contact of persoonlijk contact in de wijk, op afspraak thuis of op ons netwerkpunt, is uiteraard mogelijk. Iedere klant kan op de wijze die het beste bij hem of haar past contact met ons zoeken. Wij monitoren continu onze klantcontactkanalen en zoeken steeds naar mogelijkheden deze klantgericht te verbeteren. Daarbij zoeken we vanzelfsprekend ook actief onze huurders op in hun eigen woonomgeving in het kader van het behoud van goed wonen.

Persoonlijk contact

Persoonlijke contacten zijn en blijven belangrijk. Digitaal waar mogelijk en maatwerk waar nodig of gewenst. Steeds meer mensen zijn digitaal actief. Ook veel ouderen hebben een smartphone en/of tablet in gebruik. Uiteraard blijven we in ons dienstverleningsconcept aandacht houden voor mensen die zich niet digitaal redden. Dit doen wij door persoonlijk contact, telefonisch of op afspraak via:

Het Klant Service Centrum

Er wordt nog veel gebeld. In 2017 zijn zo'n 99.500 telefoontjes door onze medewerkers KSC en team Incasso beantwoord. De toename ten opzichte van 2016 is te verklaren door de ingebruikname van een nieuwe telefooncentrale, waardoor dit jaar ook ruim 7.500 gesprekken van het team Incasso inzichtelijk zijn. Naast telefonisch contact helpen onze medewerkers via de chat onze huurders wegwijs te worden in het gebruik van hun persoonlijke pagina in MijnWoonFriesland. Dit wordt als zeer prettig ervaren door zowel huurders als medewerkers. De meekijkfunctie hoeft daarbij steeds minder vaak gebruikt te worden.

De wijkconsulenten, buurtbeheerders en onderhoudsmedewerkers

Onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en onderhoudsmedewerkers zijn onze 'ogen en oren in de wijk' en daar te vinden. Zij zoeken de klant thuis op voor bijvoorbeeld mutaties, vooropnames, onderhoud of intakegesprekken, maar ook in het kader van leefbaarheid. Zo voeren zij wijkstouwen uit om bij te dragen aan het schoon, heel 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 vaststelling van de plannen.

Overleg bij woningverbeteringen en nieuwbouw

Onze medewerkers besteden veel tijd en aandacht aan overleg bij woningverbeteringen. Dit komt enerzijds doordat wij veel woningverbeteringen (kwaliteitsverbeteringen en sloop- en nieuwbouwprojecten) uitvoeren en anderzijds omdat we dit zorgvuldig willen doen. Immers, we komen letterlijk bij de mensen over de vloer en dat kan de nodige impact voor onze huurders hebben. We zoeken daarom onze huurders vroegtijdig op en gaan in gesprek. Dat doen wij door informatieve bewonersbijeenkomsten, maar het liefst kleinschalig en persoonlijk, in de wijk of individueel bij de huurder thuis.



De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties

Wij informeren huurders over onze plannen, beantwoorden vragen en luisteren naar hun opmerkingen. Individuele wensen worden waar nodig en mogelijk meegenomen. Alle afspraken worden duidelijk schriftelijk bevestigd. Zo dragen we eraan bij dat huurders goed voorbereid zijn op de werkzaamheden die we gaan uitvoeren en kunnen we vooraf zorgen van huurders wegnemen.

Kwaliteitsverbeteringsprojecten

In 2017 hebben wij maar liefst 1.978 kwaliteitsverbeteringen uitgevoerd waarbij er € 45,7 miljoen is geïnvesteerd (zie bijlage C).

Bij kwaliteitsverbeteringen informeerden wij onze huurders begin 2017 nog via bewonersavonden en inloopbijeenkomsten. Halverwege 2017 zijn wij gebruik gaan maken van het Informatiepunt WoonVragen. Een laagdrempelige 'keet' midden in de wijk, dichtbij de bewoners, waar bewoners zowel op afspraak als tijdens spreekuren terecht kunnen met al hun vragen en opmerkingen. Hier worden huurders onder andere geïnformeerd over de werkzaamheden in hun woning, het aanbrengen en gebruik van zonnepanelen en de planning. Daarnaast kunnen zij hun keuze maken in bijvoorbeeld tegels en keukenfrontjes.

WoonFriesland werkt in een aantal scrumsessies naar het meest passende plan voor een kwaliteitsverbeteringsproject. De input van zowel huurders, hun vertegenwoordigers als WoonFriesland medewerkers, die werkzaam zijn in de betreffende wijk- of buurt, wordt meegewogen in de uiteindelijke keuze. Zo worden naast de bouwkundige staat ook de wensen en bijvoorbeeld storings- en klachtenmeldingen meegenomen.

Nieuwbouwprojecten

Bij sloop- en nieuwbouw hanteren wij het Protocol Herstructurering dat met het Platform Huurders overeen is gekomen. Onderdeel van de toepassing van het protocol is toekenning van recht op faciliteiten uit het Sociaal Pakket Sloop. In 2017 betrof dit zes projecten. Bij de wijkvernieuwing van 18 woningen in Drachten (Suderhiem) en 12 woningen in Harkema (Tiesingaplein) en 48 woningen in Sneek (Skulplak) zijn informatieve bewonersbijeenkomsten georganiseerd over de wensen van de bewoners en de plannen van WoonFriesland.

Met bovenstaande projecten, project Burgum West (70 woningen) en project Heerenveen Midden (50 woningen) zijn in 2017 de individuele gesprekken gevoerd en de meerderheid akkoord behaald. Deze woningen worden vervangen door nieuwbouw. In het project 32 woningen Stavoren (Voorstraat en Achterdelft) hebben we de ruime meerderheid akkoord niet gehaald. Met deze bewoners gaan we nieuwe plannen maken voor hun woning in 2018.

WoonNieuws

Via het bewonersblad 'WoonNieuws', nieuwsbrieven en individuele brieven informeren wij onze huurders over zaken die van belang zijn om te weten. Begin 2017 zijn we begonnen met de nieuwe bladformule voor WoonNieuws. Deze formule is tot stand gekomen door de enquête onder huurders naar hun interesses en mening over de WoonNieuws. WoonNieuws wordt elk jaar drie keer uitgegeven. Bij elke redactievergadering zijn dit jaar twee huurders betrokken die mee hebben gedacht over de onderwerpen in WoonNieuws. Dit wordt als erg positief ervaren en wordt in 2018 voortgezet. Op deze manier sluit WoonNieuws nog beter aan bij de lezers.



De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties

Website WoonFriesland

De website van WoonFriesland is de belangrijkste plek voor woningzoekenden en huurders om hun informatie te vinden. Huurders kunnen er terecht voor informatie over het huren van hun woning en woningzoekenden kunnen er een woning vinden. Het informatieplein, waarop onze klanten gemakkelijk en snel een antwoord op hun vragen kunnen vinden, wordt ook op basis van klantvragen, continu geactualiseerd. Huurders en woningzoekenden regelen hun zaken zelf 24/7 binnen MijnWoonFriesland. Afgelopen jaar hebben wij voorbereidende werkzaamheden verricht om in 2018 een geheel nieuwe website op te leveren waarmee wij onze klanten nog beter kunnen bedienen.

In 2017 voerden wij zo'n 2.000 chatgesprekken op onze website. Onze website werd 809.000 keer bezocht. Ook dit jaar steeg het aantal bezoekers die onze website met een mobiel apparaat bezochten. Dit aandeel is gestegen tot 50% tegenover 40% via desktop en 10% via een tablet.

Iedere huurder en woningzoekende heeft een persoonlijke pagina in het huurdersportaal 'MijnWoonFriesland'. Hier kunnen zij altijd, op het moment dat hen dat uitkomt, hun eigen woonzaken regelen. Huurders kunnen onder andere overlast melden, vragen stellen, en specifieke informatie inzien over woningwaardering en huurprijsofbouw. 15% van alle contacten of verzoeken vonden in 2017 plaats via MijnWoonFriesland. Wij willen in 2018 dit verder stimuleren door een nieuw verbeterd portaal op te leveren wat gebruiksvriendelijker is en sneller aangepast kan worden.

Social media

Huurders en woningzoekenden weten ons goed te vinden via hoofdzakelijk Facebook. Onze medewerkers van het Klant Service Centrum reageren zowel openbaar als door middel van privéberichten op berichten van huurders en beantwoorden vragen of handelen met zorg opmerkingen af. Daarnaast informeren wij via Facebook en Twitter huurders en woningzoekenden over zaken die voor hen belangrijk zijn om te weten. In totaal waren er ruim 2.800 vermeldingen in 2017. Er werden 506 vragen beantwoord.

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

WhatsApp

Dat dit kanaal wordt steeds meer gebruikt laten ook de cijfers zien, een verdubbeling ten opzichte van het voorgaande jaar. In totaal zijn er ruim 11.296 berichten ontvangen en deze zijn in 6.800 berichten afgehandeld. Uiteindelijk zijn hiermee 2.811 unieke cases afgehandeld. Het gaat dan om vragen over het zoeken van een woning, onderhoud en reparatie of overige woonzaken. Het wordt zowel door de huurders als medewerkers als zeer positief ervaren vanwege de snelheid van reageren en afhandelen. Daarnaast is het gemakkelijk om zaken te verduidelijken met foto's zowel vanuit huurder als medewerker.



De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties

5.4 Overleg met huurdersorganisaties

De huurders van WoonFriesland worden vertegenwoordigd door twee huurdersorganisaties: Huurdersvereniging De Bewonersraad en HuurdersBelangenVereniging Heerenveen (HBV). De Bewonersraad vertegenwoordigt in 2017 12.679 van onze huurders (provincie Friesland behalve regio Heerenveen). Van onze huurders in Heerenveen zijn 399 lid van HBV. Gezamenlijk vormen beide huurdersorganisaties het Platform Huurders WoonFriesland.

Met beide huurdersverenigingen hebben wij een overlegovereenkomst.

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

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

Bestuurlijk/centraal overleg

Het Platform Huurders heeft in 2017 advies gegeven over of instemming gegeven op:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|
| • Huurverhoging per 1 juli 2017 | • Sloop/nieuwbouw Burgum West |
| • Sloop/nieuwbouw Heerenveen-Midden | • Huurprijsbeleid |
| • Zonnestroominstallatie | • Jaarplan 2018 en verder |
| • Voorgenomen biedingen 2018 | • Vergoedingskader bij kwaliteitsverbeteringen |
| • Herijking portefeuilleplan | • Sloop/nieuwbouw Stavoren |

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

WoonFriesland en het Platform Huurders hebben ieder eigenstandig, vanuit hun eigen rol maar met hetzelfde doel, bijgedragen aan de woonvisie en het maken van prestatieafspraken met diverse gemeenten. WoonFriesland hecht zeer aan het advies en de inbreng van onze huurders via het Platform Huurders. Zowel de Bewonersraad als de HuurdersBelangenVereniging Heerenveen denken professioneel mee en vertegenwoordigen op een positief kritische en gedegen wijze de belangen van onze gezamenlijke huurders.

5.5 Overleg met vaste bewonerscommissies en flatraden

WoonFriesland heeft in 2017 structureel overleg gevoerd met de bewonerscommissies of flatraden. Vast onderdeel van het overleg is de begroting van de servicekosten.

Het aantal bewonerscommissies en flatraden neemt af. Redenen hiervoor zijn verkoop van complexen waar een bewonerscommissie of flatraad actief is, het ouder worden van de leden van de bewonerscommissie en de flatraden en een afnemende interesse van huurders om deel te nemen in een bewonerscommissie of flatraad.

Tabel 5.1 Overzicht van het aantal bewonerscommissies en flatraden waar WoonFriesland in 2017 structureel overleg mee voerde

Aantal bewonerscommissies en flatraden	Totaal aantal keren overleg in 2017
31	52



De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties

5.6 Klachtenbeleid

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

Sinds 2016 zijn we gestart met de aanscherping van ons klachtenbeleid naar een eigentijds klachtenmanagement. Dit hebben we gedaan om gericht en sneller klachten te kunnen verhelpen. Het is voor ons belangrijk om serieus en zorgvuldig om te gaan met klachten van onze huurders.

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

We luisteren naar de huurder om nadere informatie te krijgen, beoordelen de klacht en zoeken gericht naar een oplossing. Wij houden de huurder hierbij goed op de hoogte van de voortgang en geven duidelijk de mogelijkheden aan, zodat er geen verkeerde verwachtingen ontstaan.

Van klachten kunnen we leren, onze processen waar nodig aanscherpen en onze dienstverlening verbeteren.

Waar wij voorgaande jaren alleen schriftelijk binnengekomen klachten registreerden, nemen wij nu ook de klachten mee die op andere manieren binnenkomen. Denk hierbij aan social media of tijdens persoonlijke of telefonische contacten. Op deze wijze monitoren wij alle klachten en zetten in op gerichte acties om soortgelijke klachten in de toekomst te voorkomen.

Voor huurders en woningzoekenden hebben wij onze klachtenprocedure overzichtelijk op onze website geplaatst.

Dat is ook in ons belang; ons doel is om iedere klacht tot tevredenheid van de huurder op te lossen of, als dat niet kan, met de huurder in gesprek te gaan zodat hij begrijpt waarom wij handelen zoals we doen. In verreweg de meeste gevallen lukt dit. Gaat de huurder niet akkoord met onze oplossing of ons voorstel, dan kan de huurder terecht bij de klachtencommissie en in specifieke gevallen ook bij de huurcommissie.

Omdat we zorgvuldig met de klachtenmeldingen omgaan, hebben we in 2017 bij afgehandelde klachten steekproefsgewijs contact opgenomen met huurders om te zien of zij tevreden zijn over hoe wij met klachten omgaan en afhandelen. Wij leren hiervan en passen onze werkwijze hier - waar mogelijk - op aan. In 2018 intensiveren we de steekproeven, om nog meer feedback te krijgen van onze huurders over de klachtenafhandeling.

Tabel 5.2 klachtenmeldingen in 2017 en voorgaande drie jaren

Klachten	2017	2016	2015
Totaal WoonFriesland *)	507	391	638
Dit is inclusief meldingen burenoverlast (zie tabel 8.1)	268	191	249

*) vanaf 2017 bevat het aantal ook de klachten en meldingen die niet schriftelijk zijn gedaan, maar bijvoorbeeld via sociale media of telefoon. Dit heeft een stijging van het aantal geregistreerde klachten en meldingen tot gevolg ten opzichte van 2016.



De relatie met onze klanten en huurdersorganisaties

Klachtencommissie

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

Het aantal klachten dat gemeld wordt bij de klachtencommissie daalt de laatste jaren. De klachtencommissie heeft aangegeven dat dit een verdienste is van de aanscherping van de klachtenbehandeling binnen WoonFriesland.

Slechts vier van bovengenoemde 239 klachten zijn in 2017 gemeld bij de klachtencommissie. De klachtencommissie bekijkt of de klachten terecht zijn en/of de klachtenprocedure, zoals die te lezen is op onze website, goed is gevolgd. Daarna volgt al dan niet behandeling door de klachtencommissie.

Begin 2018 vindt de verdere evaluatie plaats over 2017 tussen bestuur van WoonFriesland, de huurdersorganisaties en de voorzitter van de klachtencommissie.

Ontwikkeling klachtencommissie

In 2017 werd landelijke wetgeving verwacht voor de verdere ontwikkeling van de klachtencommissie, die gaat leiden tot een landelijke klachtencommissie of een provinciale klachtencommissie. In VFW-verband is in 2017 afgesproken om, vooruitlopend op wetgeving en het landelijk reglement, voor Friesland alvast te starten met de voorbereidingen voor een provinciale klachtencommissie. Vanuit de VFW is een werkgroep samengesteld uit vertegenwoordigers van de Friese corporaties en de huurdersorganisaties. Deze werkgroep komt in overleg met de huurdersorganisaties in 2018 met een uitgewerkt voorstel voor een provinciale klachtencommissie.





De relatie met onze belanghouders

6.1 Samenwerking

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben. Onze missie is er duidelijk over; sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland vindt de samenwerking met huurdersorganisaties, belangenorganisaties, maatschappelijke ondernemingen, bedrijven en overheden belangrijk bij het uitvoeren van onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen.

Wij zijn ervan overtuigd dat deze samenwerking voor de huurder meerwaarde oplevert. We kunnen elkaar aanvullen, stimuleren, sterker maken, innoveren en co-creëren.

Er wordt met veel belanghouders samengewerkt en overleg gevoerd, te weten: 18 gemeenten, het Platform Huurders WoonFriesland (De Bewonersraad en HuurdersBelangenVereniging Heerenveen), meer dan 20 instellingen voor zorg en welzijn, collega-corporaties, branchevereniging Aedes en vele overige belanghouders zoals dorpsbelangen, wijkverenigingen, bewonersgroepen, andere maatschappelijke organisaties en diverse bedrijven.

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

Meer informatie over de gevoerde overleggen met het Platform Huurders WoonFriesland in 2017 is opgenomen in hoofdstuk 5 van dit jaarverslag.

6.2 Onderwerpen van samenwerking

Leefbaarheid

De samenwerking op het gebied van leefbaarheid in buurten en wijken met onze huurders, gemeenten en zorg- en welzijnspartijen is steeds belangrijker. Het grootste deel van onze huurders is zelfredzaam. De toename van de ouderen, zorgvragers en een groeiende groep statushouders vraagt om een nog betere afstemming tussen wonen, zorg en welzijn en verdere ontschotting en samenwerking. We zoeken hierin de samenwerking met onder andere sociale wijkteams/gebiedsteams, welzijn- en zorgorganisaties, gemeenten en vluchtelingenwerk.

Een intensievere en meer gerichte leefbaarheidsaanpak is daarnaast noodzakelijk omdat we in toenemende mate kwetsbare huurders huisvesten, een verruwing in omgang ervaren en meer personen met verward gedrag zien. Hierdoor stijgt ook de spanning in de samenleving. Dit is een breder maatschappelijk probleem en vergt inspanning van diverse betrokken partijen. Om goed wonen ook voor deze groep en hun omwonenden mogelijk te maken, werken wij intensief samen met multidisciplinaire wijk- of buurtteams en sociale teams.

Wij werken in Friesland samen met diverse belanghouders om kennis per wijk en dorp te verzamelen en te delen. Hierdoor krijgen alle partijen inzicht in wat er speelt in een wijk of dorp, waar de kansen en mogelijkheden liggen, welke ontwikkelingen er zijn, maar ook waar aandachtspunten liggen. Ook ons 'Werken aan Wijken' (zie hoofdstuk 8) draagt hier positief aan bij. Door beter inzicht in de problematiek, omvang en samenhang en periodieke monitoring hiervan kunnen we gerichte afspraken maken met partners en uiteraard huurders in buurten en wijken.

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

In een aantal wijken hebben onze wijkconsulenten wekelijks een spreekuur bij de wijk- en buurtteams om zo onze huurders goed van dienst te kunnen zijn.



De relatie met onze belanghouders

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

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

Huisvesten vluchtelingen met een verblijfsstatus

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

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

Op 1 juli 2017 is bij wet de urgentieregeling voor huisvesting van statushouders geschrapt. De wetwijziging laat onverlet dat gemeenten een taakstelling voor de huisvesting van statushouders behouden. De gemeenteraad houdt de bevoegdheid om, als zij het nodig acht, statushouders als urgente groep woningzoekenden aan te wijzen. In de prestatieafspraken voor 2018 zijn hierover met gemeenten afspraken gemaakt.

In 2017 was de taakstelling voor de provincie Friesland om totaal 882 statushouders te huisvesten (exclusief voor/achterstand van 2016). Dit is een afname van circa 53% ten opzichte van 2016. In totaal heeft WoonFriesland 245 mensen in 106 woningen gehuisvest. WoonFriesland heeft hiermee haar aandeel met betrekking tot de taakstelling in alle gemeenten van haar woningbezit gehaald en volop haar inspanning en bijdrage geleverd. In totaliteit had de provincie Friesland per 1 januari 2017 ruim 300 mensen sneller gehuisvest dan gepland.

Wonen en Zorg

Wij voeren als gevolg van de invoering van scheiding van wonen en zorg en de decentralisatie van zorg naar de WMO/ gemeenten doorlopend overleg met vrijwel alle gemeenten om de gevolgen voor onder andere de huisvesting te bespreken. In de prestatieafspraken met de gemeenten maakt WoonFriesland specifieke samenwerkingsafspraken op het gebied van wonen en zorg omdat dit een belangrijk onderwerp van de woonvisie van de meeste gemeenten is.

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

In november 2017 is van de Woonzorgatlas versie 3.0 uitgebracht. Aan deze versie is het vastgoed van 10 zorgorganisaties toegevoegd die zich in 2017 hebben aangesloten. Deze organisaties vormen een afspiegeling van het zorglandschap in Friesland variërend van geestelijke gezondheidszorg tot ouderenzorg.



De relatie met onze belanghouders

Verkoop intramurale zorgvastgoedportefeuille

In de zomer van 2017 heeft de overdracht van de intramurale zorgvastgoedportefeuille plaatsgevonden. Hier is een uiterst zorgvuldig proces aan vooraf gegaan, waarin WoonFriesland alle betrokken partijen vanaf het begin heeft meegenomen en geïnformeerd. Zowel met de 11 betrokken gemeenten, zorgorganisaties als met het Platform Huurders heeft WoonFriesland diverse gesprekken gevoerd om de achtergrond en het proces en regelgeving rond deze verkoop toe te lichten. Alle gemeenten en het Platform Huurders hebben positieve zienswijzen afgegeven op zowel de verkoop van het zorgvastgoed als op de koper van het zorgvastgoed en op het oprichten van de deelneming.

Een aantal panden is gekocht door de zittende huurder, het grootste deel van de portefeuille is per 1 augustus 2017 overgedragen aan Estea Capital Friesland B.V. Om een zorgvuldige overdracht te garanderen, kan WoonFriesland de komende twee jaar via een joint venture nog invloed uitoefenen op het beleid met betrekking tot dit vastgoed.

Verkoop bedrijfsonroerendgoed (BOG) en maatschappelijk vastgoed(MOG)

WoonFriesland richt zich op haar kerntaak, het verhuren van goede en betaalbare woningen. Het afstoten van het BOG/MOG past hierin. De voorbereidingen voor de verkoop van de BOG/MOG-portefeuille zijn in de tweede helft van 2017 gestart. WoonFriesland heeft een vergelijkbaar werkproces als voor de intramurale zorgvastgoedportefeuille in gang gezet waarbij alle betrokken partijen worden meegenomen en zorgvuldig geïnformeerd.

6.3 Samenwerkingsverbanden

Wocozon

WoonFriesland is een samenwerkingsverband aangegaan met Stichting Wocozon: een stichting zonder winstoogmerk. Stichting Wocozon (Woningcorporatie zonnepanelen) werkt alleen voor corporaties en biedt alleen zonnepanelen. Doelstelling van de stichting is om in tien jaar tijd zo'n tien procent van de Nederlandse sociale huur-eengezinswoningen van zonnepanelen te voorzien. WoonFriesland heeft de ambitie om 15.000 woningen te beleggen met zonnepanelen. Goed voor de portemonnee van de huurder en op deze manier dragen wij samen met de huurders bij aan een beter klimaat. In hoofdstuk 7 is de voortgang van dit project beschreven.

Joint Venture Estea Capital Friesland BV

WoonFriesland heeft per 31 juli 2017 haar portefeuille zorgvastgoed bestaande uit circa 900 eenheden (43 intramurale zorglocaties) verkocht aan Estea Driestar, een gerenommeerde vastgoedbelegger. Om een zorgvuldige overdracht voor de huurders te garanderen, is het zorgvastgoed ondergebracht in een joint venture. Hierin neemt WoonFriesland nog voor twee jaar deel. WoonFriesland zal de opbrengsten van de verkoop investeren in verduurzaming en het betaalbaar houden van haar woningbezit.

Bond Zonder Naam (BZN)

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

Vereniging Friese Woningcorporaties

WoonFriesland is lid van de Vereniging Friese Woningcorporaties. In 2017 heeft een aantal vergaderingen plaatsgevonden waarin het delen van kennis om van elkaar te leren en elkaar op de hoogte houden van volkshuisvestelijke, Friese en nationale, ontwikkelingen centraal staat.



De relatie met onze belanghouders

6.4 Strategisch overleg met belanghouders

Gedurende het jaar vindt met diverse belanghouders bestuurlijk strategisch overleg plaats in de vorm van meer individuele en op maat gesneden overleggen. Hiertoe zijn onze belanghouders bezocht via (bestuurlijke) overleggen waar gesproken wordt over de ontwikkelingen en waar nodig gezamenlijke acties ondernomen worden. In het tripartite overleg met huurdersorganisatie, gemeenten en WoonFriesland vindt verdere bespreking en afstemming plaats over de lokale opgaven, biedingen en prestatieafspraken.

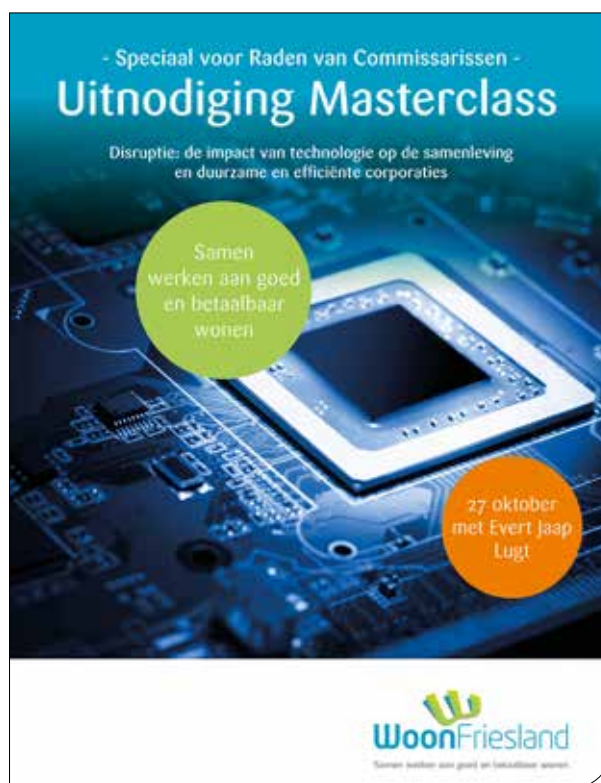
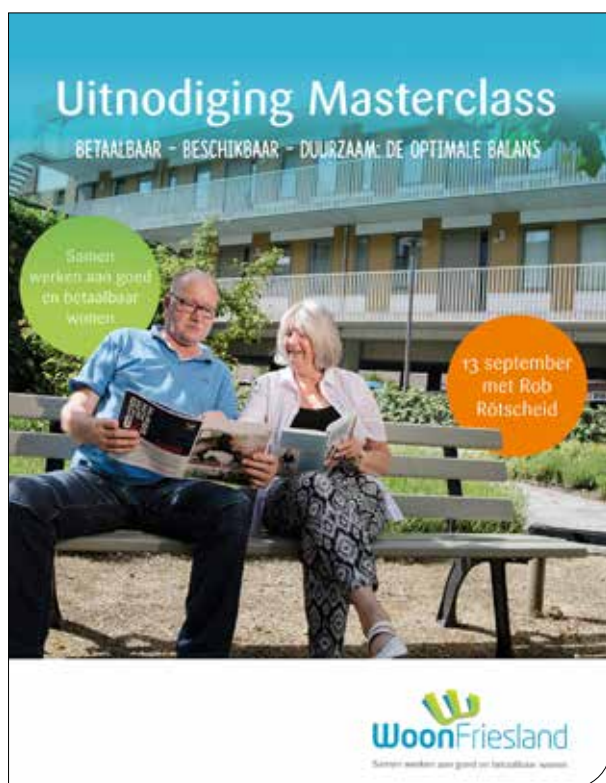
Met het Platform Huurders WoonFriesland, bestaande uit De Bewonersraad en HuurdersBelangenVereniging Heerenveen, hebben er in 2017 drie bestuurlijke overleggen plaatsgevonden (zie hoofdstuk 5.4).

Masterclasses

Voor onze belanghouders is door WoonFriesland een tweetal masterclasses georganiseerd.

Op 13 september 2017 is de masterclass ‘Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit’ in samenwerking met Finance Ideas georganiseerd. Gemeenten en huurdersorganisaties waren uitgenodigd als voorbereiding op de diverse te maken prestatieafspraken. Een optimale balans tussen voldoende, betaalbare en duurzame woningen is van groot belang. In een interactieve sessie is de optimale balans verder uitgediept. Tevens zijn duurzaamheidsscenario’s, financiële kaders, portefeuille-strategie en het huurprijsbeleid door WoonFriesland toegelicht.

Daarnaast is er nog een masterclass georganiseerd voor commissarissen van woningcorporaties. Hiervoor zijn commissarissen van collega-corporaties uit het noorden van het land uitgenodigd. De masterclass ging over de impact van technologie op de samenleving en duurzame en efficiënte corporaties.





De relatie met onze belanghouders

6.5 Woonvisies en prestatieafspraken

Ook in 2017 is WoonFriesland actief betrokken geweest bij het tot stand komen of actualiseren van de woonvisies van vrijwel alle gemeenten waar we substantieel bezit hebben. Daarnaast hebben we bijgedragen aan volkshuisvestelijk onderzoek ter onderbouwing van het woonbeleid en namen we veelvuldig deel aan overleg met gemeentelijke belanghouders (waaronder dorpsbelangen en gemeenteraden) over actuele volkshuisvestelijke onderwerpen en thema's uit het woonbeleid.



In het voorjaar van 2017 hebben we alle 18 gemeenten van een voortgangsrapportage voorzien waarin de uitvoering van onze bieding centraal staat, aangevuld met belangrijke kerngegevens om de ontwikkelingen in betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid goed te kunnen volgen. Deze rapportage dient als basis voor de evaluatie van de jaarcyclus 'biedingen en prestatieafspraken' die aansluitend met gemeenten en huurdersorganisaties heeft plaatsgevonden.

In 2017 heeft WoonFriesland met een forse investering aanzienlijk bijgedragen aan de betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid in de 18 gemeenten waarin zij bezit heeft. In totaal werd er € 85 miljoen besteed, waarvan € 2,3 miljoen in leefbaarheid, in de 18 gemeenten (zie tabel 6.2 en 6.3).

Voor 1 juli zijn in alle gemeenten biedingen uitgebracht. Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten bij het gemeentelijk woonbeleid. Ook in de gemeenten waar nog geen actuele woonvisie aanwezig was, is een bieding uitgebracht. De biedingen hebben we uitgewerkt na goed en constructief overleg met onze huurdersorganisaties. De wijze waarop wij voortgangsrapportages en de bieding gedaan hebben, overzichtelijk met kengetallen en een korte toelichting per gemeente, heeft veel waardering geogst bij onze belanghouders. In navolging hiervan werken collega-corporaties aan vergelijkbare rapportages. Hierdoor leveren we een mooie bijdrage aan het delen van kennis en het leren van elkaar en kunnen we aan de hand van monitoring ook gerichte acties ondernemen.

In het najaar van 2017 is met 18 gemeenten intensief overleg gevoerd om te komen tot prestatieafspraken of werd afgesproken de bieding als prestatieafpraak uit te voeren. In de prestatieafspraken met de gemeenten en huurdersorganisaties zijn de biedingen van WoonFriesland voor 2018 lineair overgenomen.



De relatie met onze belanghouders

WoonFriesland heeft voor 2018 met de volgende gemeenten prestatieafspraken gemaakt:

Tabel 6.1 Overzicht met woningbezit, aandeel in de huursector en prestatieovereenkomsten per gemeente in 2018

Gemeente	Woningbezit per gemeente 31-12-2017	Aandeel WoonFriesland in de huursector	Actuele prestatieovereenkomst per 31-12-2017 aanwezig
Achtkarspelen	514	12%	Ja
De Fryske Marren	11	0%	Ja=*bieding 2018
Dongeradeel	26	1%	Ja
Franekeradeel	32	1%	Ja=*bieding 2018
Harlingen	41	1%	Ja=*bieding 2018
Heerenveen	1600	17%	Ja
Kollumerland c.a.	95	6%	Ja
Leeuwarden	7150	26%	Ja
Leeuwarderadeel	717	66%	Ja
Littenseradiel	35	3%	Ja=*bieding 2018
Ooststellingwerf	798	20%	Ja
Opsterland	572	16%	Ja
Schiermonnikoog	136	52%	Ja
Smallerland	2854	28%	Ja
Súdwest-Fryslân	925	7%	Ja=**bieding 2018
Tytsjerksteradiel	2502	67%	Ja
Vlieland	188	63%	Ja
Weststellingwerf	578	13%	Ja
Totaal WoonFriesland	18.774	17%	

* bieding 2018: Met deze gemeente is, gezien het beperkte aantal woningen van WoonFriesland in deze gemeente, afgesproken de bieding 2018 als prestatieafpraak uit te voeren.

** bieding 2018: In deze gemeente doet WoonFriesland haar bieding 2018 gestand. Deze afspraak is tripartite (huurdersvereniging de Bewonersraad en gemeente Súd-west Fryslân) bevestigd. De gemeentelijke woonvisie is na de bieding gereed gekomen. Het proces is daardoor getemporiseerd. In het voorjaar van 2018 wordt in eerste instantie een gezamenlijke raamovereenkomst gemaakt.

Tabel 6.2 Uitgaven leefbaarheid, onderhoud en investeringen totaal WoonFriesland 2017 (bedragen x € 1.000)

Uitgaven onderhoud	30.120	
Uitgaven leefbaarheid	2.279	
Uitgaven investeringen	52.582	Onderverdeling investeringen
Nieuwbouw		1.120
Sloop		3.614
Aankoop		2.151
Verbetering kwaliteit & energieprestatie en geriefverbetering		45.697
Totaal Bestedingen	84.982	



De relatie met onze belanghouders

Tabel 6.3 Uitgaven leefbaarheid, onderhoud en investeringen per gemeente 2017 (bedragen x € 1.000)

Gemeente	Leefbaarheid	Onderhoud	Opgeleverde investeringen	Totaal
Achtkarspelen	55	827	1.287	2.169
De Fryske Marren	1	22	5	29
Dongeradeel	2	44	0	46
Franekeradeel	7	64	-	71
Harlingen	3	17	-	20
Heerenveen	246	2.577	3.022	5.845
Kollumerland c.a.	4	195	5	204
Leeuwarden	933	10.447	21.633	33.013
Leeuwarderadeel	69	1.163	1.385	2.617
Littenseradiel	2	25	-	27
Ooststellingwerf	89	1.492	1.642	3.223
Opsterland	90	1.042	1.147	2.278
Schiermonnikoog	14	225	1.416	1.655
Smallingerland	336	5.028	8.959	14.323
Súdwest-Fryslân	133	1.409	2.566	4.107
Tytsjerksteradiel	188	3.712	5.676	9.575
Vlieland	12	323	247	582
Weststellingwerf	96	1.509	3.591	5.195
Totaal WoonFriesland	2.279	30.120	52.582	84.982





Een goede woning

7.1 Ontwikkelingen op de Friese woningmarkt

De vraag naar huurwoningen bleef toenemen in 2017. Hierbij werden de verschillen tussen de diverse gebieden in Friesland groter. Doordat de koopmarkt in 2017 nog verder aantrok, kwam de productie van huur- en koopwoningen in Friesland nog meer in beweging dan in de jaren ervoor.

Beschikbaarheid arbeidskrachten en materialen

Het toenemende aantal nieuwbouw- en verbeteringsprojecten zorgt ervoor dat er krapte ontstaat op de arbeidsmarkt. Door de voorgaande crisis is er veel personeel vanuit de bouw omgeschoold en is er weinig nieuwe aanwas van arbeidskrachten. Dit heeft direct gevolg voor de opschaling en uitvoering van alle projecten. Aanvullend daarop speelt hetzelfde effect ook bij de leveranciers van materialen zoals kozijnen, heipalen en isolatie. Om te kunnen voldoen aan de gestelde doelen is het vroegtijdig vastleggen van uitvoeringspartijen door WoonFriesland daarom noodzakelijk geworden.

Groei en krimp huishoudens

Naar verwachting zal tot circa 2026 het aantal huishoudens in Friesland nog licht toenemen. De groei- en krimpverwachtingen van huishoudens in Friesland verschillen sterk per regio, per gemeente en per kern. WoonFriesland signaleert een toenemende vraagdruk naar sociale huurwoningen in grotere kernen met voorzieningen zoals bijvoorbeeld openbaar vervoer, scholen, supermarkt en zorg. Er is niet alleen een trek van onze huurders naar steden maar ook een trek van kleinere dorpen naar grotere kernen.

WoonFriesland houdt rekening met bovengenoemde ontwikkelingen en stemt haar portefeuillestrategie af met de gemeenten en huurdersorganisatie. Zolang er vraag is, houdt WoonFriesland haar bezit in stand, ook in de kleinere dorpen.

7.2 Vastgoedstrategie

Om goed en betaalbaar wonen te realiseren, houden we de focus op het excelleren en verder professionaliseren van de uitvoering. In 2017 is er naast de uitdaging om de optimale mix te bereiken in zowel betaalbaarheid, kwaliteit als beschikbaarheid tevens een vervolgstap gezet om op hele grote schaal kwaliteitsverbeteringen door te voeren. De komende jaren zal WoonFriesland volop blijven investeren in kwaliteitsverbeteringen en energetische aanpassingen van haar woningen.

Bijstelling portefeuilleplan

WoonFriesland heeft in 2017 haar portefeuilleplan bijgesteld. Naast betaalbaarheid is de beschikbaarheid van woningen belangrijk voor onze huurders. Kijkend naar onze doelgroep, luisterend naar onze belanghouders en mede op basis van onze marktvisie heeft WoonFriesland haar verkopen sterk verminderd om de omvang van haar portefeuille rond de 20.000 woningen en andere verhuurbare eenheden te stabiliseren en aanwezig te zijn en te blijven in heel Friesland: in steden, op het platteland en de eilanden.

Het aantal te verkopen woningen is teruggebracht van 200 naar maximaal 50 woningen per jaar. In principe worden er geen woningen meer verkocht tenzij ze niet meer passen bij de doelgroep. Bovendien worden woningen aangekocht die goed passen in onze wensportefeuille.



Een goede woning

Met het bijgestelde portefeuilleplan wordt een betere sturing gerealiseerd op wat er wordt verkocht en aangekocht. De verkoop uit het verleden heeft een versnippering in delen van het bezit opgeleverd. Vanuit bedrijfsvoering en efficiëntie wordt een verdere versnippering van ons bezit tegengaan. Daarnaast worden er sporadisch woningen verkocht die op basis van onze koers en marktvisie minder gewenst zijn en worden incidenteel woningen aangekocht daar waar de vraagdruk hoog is en om complexen weer compleet te maken. De woningen met de strategie verkoop worden, conform planning en MJOP, goed onderhouden.

Verbetering bestaande woningen

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



Scrumteams

In 2017 is een vervolg gegeven aan het werken in scrumteams. Dit heeft bijgedragen aan een slimmere en snellere aanpak van kwaliteitsverbeteringsprojecten wat in de komende jaren nog verder vormgegeven zal worden. De aanpak in scrumteams zorgt voor nog meer kennisdeling, draagvlak en samenwerking binnen de organisatie waardoor ook de gehele organisatie beter geïnformeerd en breder inzetbaar wordt. Hiermee is de aanpak sneller, efficiënter en sluit beter aan op de vraag van de huurders en bij de gewenste verbetering van het vastgoed.

Nieuwbouw als vervanging en uitbreiding

Nieuwbouw van huurwoningen is niet meer alleen gericht op de vervanging van verouderd bezit indien er geen andere mogelijkheden zijn voor upgrading, maar daar waar mogelijk zal ook de invulling van locaties in de gemeenten met groeiperspectief worden benut. Dit betekent dat WoonFriesland zich volop inzet om de komende jaren meer nieuwbouw te realiseren met de focus op de grote en middelgrote woonkernen in Friesland. Hierbij is in toenemende mate het ontbreken van de juiste locaties voor onze huurders een probleem. Sommige Friese gemeenten schieten hierbij ernstig tekort in het beschikbaar stellen van bouwlocaties voor de sociale huurwoningen.



Een goede woning

Om nieuwbouw betaalbaar te houden richten wij ons op een co-creatie met onze huurdersorganisaties om een optimale innovatieve en betaalbare huurwoning van de toekomst te realiseren die tevens voldoet aan de duurzaamheidsdoelstellingen. In 2018 zal dit verder vorm gaan krijgen, wat zal moeten resulteren in de eerste nieuwbouwwoningen van dit type in 2019.

Verkoop overig vastgoed

De focus van WoonFriesland blijft de komende jaren gericht op verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningen. Hiervoor hebben we een programma van kwaliteitsverbetering opgezet, dat gefinancierd wordt uit het afstoten van niet-kernactiviteiten zoals intramuraal zorgvastgoed dat medio 2017 is bewerkstelligd. In 2017 zijn de voorbereidingen gestart voor de verkoop van het maatschappelijk vastgoed en het overige niet-DAEB bezit in 2018 en zijn er reeds commerciële objecten verkocht.

Intramuraal zorgvastgoed

Vanuit onze missie en meerjarenstrategie, het scheiden van wonen en zorg en gezien de bevindingen van de risicoanalyse van het zorgvastgoed, heeft WoonFriesland in 2017 vervolg gegeven aan de verkoop van haar intramurale zorgvastgoedportefeuille.

Na een uiterst zorgvuldige procedure te hebben doorlopen, hebben alle gemeentes een positieve zienswijze afgegeven, zowel op de verkoop van de portefeuille als op de koper(s) als op de deelneming. Ook de Bewonersraad heeft een positieve zienswijze afgegeven op zowel de verkoop van de portefeuille als op de koper als op de deelneming. De aanvraag ter goedkeuring voor de verkoop van onze zorgvastgoedportefeuille is eind januari 2017 ingediend bij het Ministerie.

De goedkeuringsaanvraag van de panden die aan de huurders worden verkocht, zijn ook allemaal in 2017 ingediend bij het Ministerie. Voor alle aanvragen is goedkeuring is ontvangen en per 1 augustus is de zorgvastgoedportefeuille overgedragen aan Estea Capital Friesland.

Bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed

Aan de verkoop van het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed, waarvoor in de 2e helft van 2017 de voorbereidingen zijn gestart, is op dezelfde manier uitvoer gegeven aan de weg die WoonFriesland is ingeslagen bij de verkoop van haar intramuraal zorgvastgoed, met focus op haar kerntaak. De verkoop van de portefeuilles draagt bij aan de tempoversnelling die we doorvoeren in de ambitie van de kwaliteitsverbetering en verduurzaming van ons bezit.

Aankoop huurwoningen Mooiland

In 2017 hebben we overeenstemming bereikt over de overname van 297 woningen van woningcorporatie Mooiland. Het gaat om het totale bezit van Mooiland in Friesland. De woningen passen goed bij de ambities van WoonFriesland. WoonFriesland is actief in heel Friesland en de komende jaren investeren wij als Het sociaal verhuurbedrijf fors in uitbreiding, modernisering en verduurzaming van ons bezit. De overdracht van de woningen vindt in 2018 plaats. De huurders zijn door Mooiland op de hoogte gebracht en worden nader geïnformeerd zodra de overdracht plaatsvindt naar WoonFriesland.

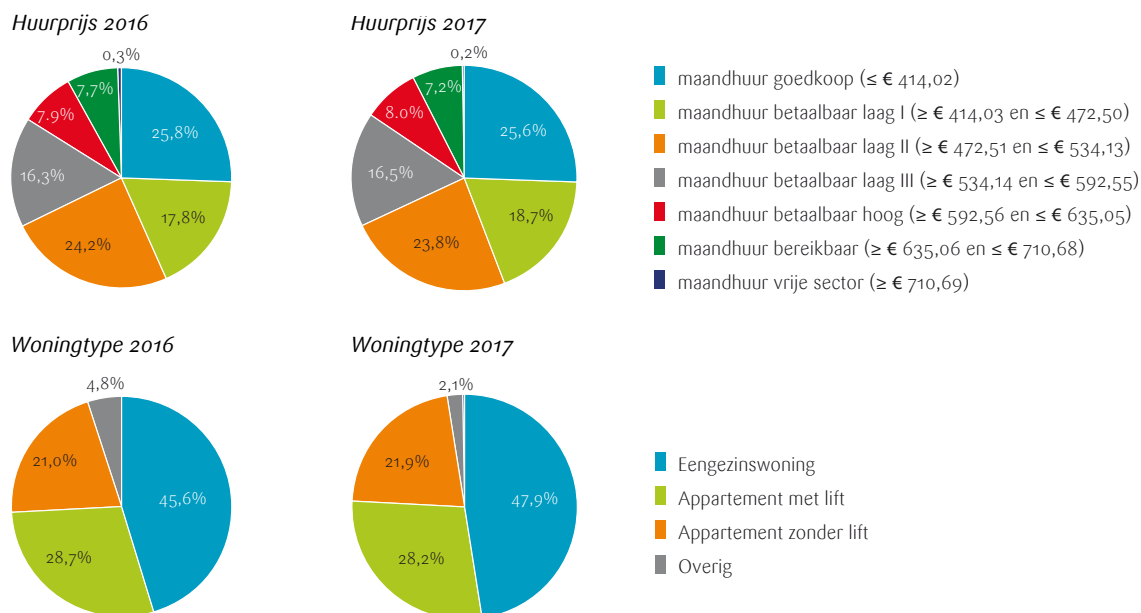
De woningen van Mooiland zijn verspreid over 9 gemeenten (Súdwest-Fryslân, Franekeradeel, Ferwerderadiel, Tytsjerksteradiel, Kollumerland c.a., Opsterland, Heerenveen, Ooststellingwerf en Weststellingwerf) en sluiten naadloos aan bij de portefeuille van WoonFriesland.



Een goede woning

7.3 Samenstelling en mutaties woningbezit WoonFriesland

Figuur 7.1 Samenstelling woningvoorraad naar huurprijs en woningtype per 31 december 2017 en 2016



Tabel 7.1 Omvang woningvoorraad en mutaties in 2017

	Aantal 1 januari 2017	Aankoop	Nieuwbouw huur	Verkoop bestaand bezit regulier	Verkoop bestaand bezit complexgewijs	Sloop	Overige mutaties	Aantal 31 december 2017
WoonFriesland	20.089	23	7	-52	-1.202	-53	-38	18.774

7.4 Bestedingen nieuwbouw, kwaliteitsverbetering, onderhoud en leefbaarheid

WoonFriesland heeft in 2017 € 85 miljoen uitgegeven aan bestedingen nieuwbouw, kwaliteitsverbetering, onderhoud en leefbaarheid.

Tabel 7.2 Uitgaven leefbaarheid, onderhoud en investering totaal WoonFriesland 2017 (bedragen x € 1.000)

Uitgaven onderhoud	30.120	
Uitgaven leefbaarheid	2.279	
Uitgaven investeringen	52.582	Onderverdeling investeringen
Nieuwbouw		1.120
Sloop		3.614
Aankoop		2.151
Verbetering kwaliteit & energieprestatie en geriefverbetering		45.697
Totaal Bestedingen	84.982	



Een goede woning

Uitbreidingsnieuwbouw

De uitbreidingsnieuwbouw loopt vertraging op door gebrek aan kavels (weinig kavels beschikbaar vanuit de gemeenten). Op dit moment zijn er mogelijkheden in Tytsjerksteradiel, Leeuwarden, Sneek en Heerenveen. Sloop-nieuwbouw ligt op schema. Met de gemeenten Leeuwarden en Heerenveen is intensief bestuurlijk overleg gevoerd en komen nu concrete projecten in zicht. Met de gemeente Heerenveen is een akkoord bereikt over herontwikkeling van ons voormalig regiokantoor aan het Burgemeester Kuperusplein. Wij mogen daar een appartementencomplex voor sociale verhuur gaan bouwen en geven daarbij een belangrijke impuls aan de herontwikkeling van het gehele plein en het centrum van Heerenveen. Bovendien kunnen we hiermee ook onze uitbreidingsnieuwbouw realiseren omdat we meer woningen terugbouwen dan er gesloopt gaan worden.

Kwaliteitsverbeteringen

Wij richten ons met betrekking tot het onderhoud van het bezit de komende jaren met name op kwaliteits- en energieverbetering van de bestaande woningvoorraad. Hierbij is het uitgangspunt om kwalitatief goede woningen aan te bieden die aansluiten bij de huidige en toekomstige wensen van de huurders. We verbeteren de energieprestatie van onze woningen zodat ons totale woningbezit in 2021 gemiddeld ruim boven energielabel B uitkomt en hiermee presteren we beter dan het landelijke Energieakkoord. Op deze wijze wordt bevorderd dat zowel de bestaande als nieuw te bouwen woningen optimaal worden gebruikt naar tevredenheid van de huurders, nu en in de toekomst.

Het kwaliteitsverbeteringsprogramma omvat een combinatie van het aanbrengen van de basisuitrusting (upgraden van de 'binnenkant' van de woning op de aspecten functionaliteit en eigentijdsheid) en het aanbrengen van energetische maatregelen (het upgraden van 'de schil' van de woning om het comfortniveau en de energieprestatie van de woning te verhogen in combinatie met zonnepanelen (zie paragraaf 7.6), wat bijdraagt aan het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen.

In totaal is in 2017 van 1.978 woningen de kwaliteit en/of energieprestatie verbeterd.



In bijlage C is de lijst met verbeterde woningen opgenomen.

In bijlage D staat de verdeling van de energielabels in 2017.



Een goede woning

Inspecties en conditiemetingen

Met het oog op de geplande kwaliteitsverbeteringen doet WoonFriesland uitgebreide inspecties in haar woningen. In 2017 heeft WoonFriesland verder ingezet op inspecties in de woningen en conditiemetingen van de buitenzijde van de woningen. In 2017 zijn er onder de projectnaam 'Ken je bezit' 10.000 inspecties binnen (2016: 4.600) en 800 conditiemetingen aan de buitenzijde van de woning (2016: 308) uitgevoerd.

De resultaten hiervan vormen een basis voor de prioritering van de kwaliteitsverbeteringen en het meerjarenonderhoudsplan. Tijdens het project heeft WoonFriesland de uitkomsten van de inspecties en conditiemetingen vertaald naar concrete acties. In 2017 heeft WoonFriesland 3.750 extra meldingen voor dagelijks onderhoud gerealiseerd. Hiermee laat WoonFriesland proactief zien dat zij investeert in reparaties en daarmee het wooncomfort van onze huurders.

Tevens gaat er een preventieve werking uit van deze werkzaamheden door het voorkomen van onder andere vervolgschade. Ten aanzien van veiligheid is er onder meer specifieke aandacht voor (draag)constructies en cv-ketels. In 2017 zijn er 3.700 extra controles met betrekking tot cv-ketels uitgezet. Ook zijn er acties uitgezet om de leefbaarheid verder te verbeteren.

In 2018 gaat WoonFriesland verder met het inspecteren en meten van de conditie van haar woningen, zowel aan de binnen- als buitenkant. Daarnaast is gestart met het verder digitaliseren en visualiseren van het woningbezit door middel van de invoering van Bouw Informatie Modellen voor het gehele bezit.

Onderhoud

In 2017 is circa € 42,7 miljoen uitgegeven aan onderhoud (inclusief onderhoud bij kwaliteitsverbeteringen). Dit bedrag is vooral geïnvesteerd in planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en kwaliteitsverbeteringen. De mutatiekosten laten een structurele stijging zien als gevolg van een hogere kwaliteitsstandaard bij oplevering van mutatiewoningen.





Een goede woning

De reparatiekosten zijn nagenoeg gelijk aan vorig jaar terwijl het aantal reparatieverzoeken in 2017 is toegenomen. De uitgevoerde inspecties vanuit het project 'Ken je bezit' hebben aanvullend gebreken aan het licht gebracht die niet door de huurders zelf zijn gemeld. De kosten per reparatieverzoek laten per saldo een daling zien. De komende jaren blijven we de focus houden op verdere verbetering van ons bestaande bezit door fors te investeren in planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en kwaliteitsverbeteringen.

Het aantal woningen waarbij mutatieonderhoud is uitgevoerd in 2017 bedroeg totaal 2.119 woningen (en kamers) en is daarmee in lijn met voorgaande jaren.

Asbest

Ook in 2017 is veel asbest geïnventariseerd en gesaneerd. Inventarisatie, sanering en registratie wordt door erkende bedrijven uitgevoerd, conform de geldende wet- en regelgeving. WoonFriesland geeft hiermee ook in 2017 invulling aan het asbestconvenant dat wij gezamenlijk als woningcorporaties hebben afgesloten met de Friese gemeenten in 2010. De totale kosten voor asbestsanering waren in 2017 circa € 3,4 miljoen, waarbij in planmatig onderhoud en kwaliteitsverbetering voor circa € 2,7 miljoen aan asbestsanering is uitgevoerd en in dagelijks onderhoud voor circa € 0,7 miljoen. De uitgaven aan asbestsanering in 2017 liggen 1,4 miljoen hoger dan in 2016.

Geriefverbeteringen

Geriefverbetering wordt vaak uitgevoerd bij woningen die op termijn nog een kwaliteitsverbetering moeten ondergaan. Door verdere verbetering van kwaliteit en energieprestatie van het merendeel van onze woningen in de komende jaren is individuele geriefverbetering steeds minder noodzakelijk. WoonFriesland overweegt dit in 2018 geheel af te schaffen.

In 2017 is in totaal circa € 1 miljoen geïnvesteerd in geriefverbeteringen. Niet alle aangevraagde geriefverbeteringen zijn daadwerkelijk uitgevoerd. Er zijn 850 verzoeken gedaan tot geriefverbetering waarvan er 400 zijn uitgevoerd. De reden dat niet alle aanvragen worden uitgevoerd ligt zowel bij de aanvragers (ze gaan niet akkoord met de bijbehorende huurverhoging) als bij WoonFriesland (aanvragen zijn niet gehonoreerd door op handen zijnde kwaliteitsverbeteringen, doordat de huurgrens bereikt was en/of de aanvraag technisch niet mogelijk was).

De meeste geriefverbeteringen die zijn uitgevoerd zijn isolerende beglazing, verhoogde toiletputten, cv-installaties, wandcontactdozen in meterkasten, vaatwasmachine aansluitingen, vloerisolatie, spouwmuurisolatie, extra elekdragroepen ten behoeve van elektrisch koken, veiligheidsbeslag en ze toiletten. De extra huuropbrengst van de geriefverbeteringen is ongeveer € 4.500 per maand.



Een goede woning

7.5 Innovatieve vastgoedontwikkelingen

Samenwerking

Samen met de bouwsector werken we aan innovatieve concepten voor kwaliteits- en energieverbeteringen van bestaande woningen en nieuwbouw. Doel is om betaalbaarheid en wooncomfort te realiseren in een zo kort mogelijke tijd, met zo min mogelijk overlast voor onze huurders. Omdat schaalgrootte een vereiste is om een optimaal prijs/kwaliteitsniveau en innovatie te kunnen realiseren, is het tot dusver gevolgde aanbestedingsbeleid van relatief kleine projecten aangepast. In zogenaamde in- en extern multidisciplinair samengestelde 'scrum teams' hebben we in 2017 verder invulling geven aan onze nieuwe wijze van aanpak van het onderhoud en kwaliteitsverbetering.

Begin 2018 is hier een vervolg aan gegeven door een proces van selectie te doorlopen, specifiek toegespitst op de kwaliteit en innovaties die vanuit de markt worden aangedragen. Wij doen dit in gezamenlijk met de Bewonersraad, hetgeen moet leiden tot een gezamenlijk ontwerp en visie van dé betaalbare en duurzame sociale huurwoning voor de toekomst. Op het gebied van duurzaamheid zijn wij in samenwerking met innovatieve partijen een programma gestart om op basis van de huidige en op korte termijn te verwachten innovaties een betaalbaar duurzaamheidspakket voor onze woningen te ontwikkelen, teneinde tijdig een antwoord te vinden op de verwachte noodzakelijke versnelling in overgang naar gasloos wonen.

Zonnepanelen

Een financieel voordeel voor onze huurders en de woningvoorraad duurzamer maken; dat gaat prima samen door daken te voorzien van zonnepanelen. In 2016 hebben we daarover een overeenkomst afgesloten met de Stichting Wocozon. In 2017 hebben we de processen ingeregeld en zijn we gestart met de daadwerkelijke aanleg van installaties. De eerste installaties zijn geplaatst op woningen die onderdeel uitmaken van kwaliteitsverbeteringsprojecten. Het is in die projecten aan de huurder om te beslissen of er gebruik wordt gemaakt van het zonnestroom-aanbod. Op 17 mei 2017 hebben we feestelijk stil gestaan bij het eerste grote project. Dat betrof 198 appartementen aan de Jan van Scorelstraat e.o. in Leeuwarden. Met de huurders en vertegenwoordigers van alle partijen die het mede mogelijk hebben gemaakt, is dat startmoment gevierd.



Start project zonnepanelen Leeuwarden



Een goede woning

Sinds medio 2017 worden ook grondgebonden woningen die opnieuw worden verhuurd voorzien van zonnepanelen. Het dak van bijna 80% van die daken blijkt geschikt voor plaatsing van zonnepanelen. In dat geval maken ze dus standaard onderdeel uit van een huurwoning.

Op deze wijze zijn in 2017 in totaal 679 woningen voorzien van een volledig opgeleverde zonnestroominstallatie. Verder vinden er vervolgwerkzaamheden in 2018 plaats, in verband met een tekort aan installatiecapaciteit, om op alle daken van de kwaliteitsverbeteringsprojecten zonnestroom-installaties te bewerkstelligen

Ruim 200 extra enthousiaste huurders hebben zichzelf in 2017 al aangemeld voor zonnestroom. In 2018 wordt de werkwijze verder verfijnd en het installeren opgeschaald. Deze geïnteresseerden kunnen dan ook met voorrang worden bediend. Al met al gaat het om een grootschalige en meerjarige operatie, waarbij momenteel hoge prioriteit wordt gegeven aan de opbouw van de noodzakelijke installatie-capaciteit. Geen sinecure met de huidige druk in de markt.

We verwachten met onze pragmatische aanpak de komende jaren een groot deel van onze huurwoningen van zonnestroom te kunnen voorzien. Het principe heeft namelijk de charme van de eenvoud. De huurder krijgt op het dak een set zonnepanelen, geleverd door Wocozon. Voor de stroom die de installatie opwekt en die de huurder gebruikt, betaalt hij een scherp tarief per kWh (15,9 cent). Gebruikt men meer stroom dan de installatie opwekt, dan wordt die stroom gewoon via de eigen energieleverancier betrokken en (tegen het reguliere tarief) betaald. Wekt de installatie meer op dan de huurder gebruikt, dan brengen we dat verschil niet in rekening. De huurder ontvangt daarvoor zelfs een terugleververgoeding van zijn eigen energiemaatschappij.

Er wordt op deze manier maximaal geprofiteerd van de mogelijkheid voor individuele huishoudens om op jaarbasis te salderen.

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





Een goede woonomgeving

8.1 Samen werken aan leefbaarheid

Leefbaarheid voor onze huurders is van onveranderd groot belang.

Onder 'goed wonen' verstaan wij daarom niet alleen een goede woning, maar ook een goede woonomgeving. Woningcorporaties mogen onder voorwaarden bijdragen aan de leefbaarheid. Deze activiteiten zijn onderdeel van de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties. Een leefbare omgeving creëer je op deze manier mét elkaar, als huurders(organisaties), sociaal verhuurbedrijf, gemeente en welzijns- en zorgpartijen.

Conform wet- en regelgeving worden onze uitgaven voor leefbaarheid voornamelijk ingezet voor 'achter de voordeurprojecten'; uitvoering van plannen ter bevordering van een veilige en schone leefomgeving en ter voorkoming van overlast.

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. Waar nodig spreken zij huurders aan op ongewenst gedrag en werken zij samen met huurders die bijdragen aan een goede leefomgeving. Ze pakken overlastgevallen op en signaleren onder andere zwerfafval, gebreken en vernielingen.

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

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

8.2 Werken aan Wijken

Aanpak

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

Wij monitoren ons hele bezit in Friesland. In 2017 zijn er geen rode (fysiek en sociaal zwakke) wijken. Voor de meeste oranje wijken is een programma 'Werken aan Wijken' opgezet, uitgevoerd, dan wel afgerond. Door goed te monitoren hoe het staat met de buurten kunnen we op tijd interventies met onze huurders en belanghouders doen.

Buurten/wijken zullen dan niet verder achteruitgaan. Zouden ze wel achteruitgaan dan leidt dat onherroepelijk tot hogere kosten. Een proactieve aanpak, door middel van signaleren, handhaven en samenwerken met de multidisciplinaire sociale wijkteams staat centraal en werpt haar vruchten af.

Daarnaast hebben wij geconstateerd dat er in sommige delen van groene (sociaal en fysiek goede) wijken de leefbaarheid minder goed is. Hierbij gaat het dan vaak om (een deel van) een straat of één complex.

Deze deelgebieden (bijv. per straat of complex) worden gericht en in directe samenspraak met bewoners aangepakt.



Een goede woonomgeving

Wijkanalyses

Het monitoren van de wijken en buurten doen wij door het inzetten van wijkanalyses.

Wijkanalyses voeren we uit in wijken en buurten waar we minimaal 100 woningen in eigendom hebben.

Het doel hierbij is om een eventuele verslechtering in onze wijken en buurten tijdig te signaleren en, waar nodig, maatregelen te treffen.

In de wijkanalyses kennen we een score toe aan een aantal vaste indicatoren, zoals de fysieke staat van de woningen, maar ook het tuinonderhoud door de huurders, de kwaliteit van de openbare ruimte en het onderling contact tussen bewoners.

De uiteindelijke score geven we weer in ons zogenaamde stoplichtenmodel:

- **Rood:** fysiek en sociaal zwakke wijk of buurt. Hier is in breder verband ingrijpen noodzakelijk, bijvoorbeeld door herstructurering;
- **Oranje:** wijk of buurt zakt af. Hier is ingrijpen noodzakelijk; dat kan kleinschalig zijn of meer ingrijpend zoals 'Werken aan Wijken';
- **Groen:** sterke en leefbare wijk of buurt.

Op basis van onze aanwezigheid in de wijk of buurt en de kleur van onze analyse bepalen we wat een wijk nodig heeft en wanneer en hoe we een project in zullen zetten.

De uitkomsten van wijkanalyses zijn ingebracht in diverse overleggen met de huurderbelangenorganisatie en de gemeenten voor de biedingen.

Daarnaast leveren de wijkanalyses ook input voor onze eigen kwaliteitsverbeteringsprojecten en maken standaard onderdeel uit van de scrumsessies voor deze projecten.

Resultaten 2017

Van de buurten waar eerder is gestart met het programma 'Werken aan Wijken' of waar fysieke ingrepen aan de woningen zijn gedaan, zijn diverse buurten in 2017 significant verbeterd. Het betreft onder andere:

- Heerenveen : De Akkers;
- Drachten : De Bouwen;
- Heerenveen : Nijehaske - De Turfsteker/Hoopstede;
- Leeuwarden : Camminghaburen;
- Leeuwarden : Binnenstad.

Maar ook in de wijken waarin wij in 2017 kwaliteitsverbeteringen (zie bijlage C) hebben uitgevoerd, zien wij de positieve gevolgen voor de leefbaarheid.

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



Een goede woonomgeving

Wijkanaanpak Leeuwarden

In Leeuwarden dragen we bij aan de wijkanaanpak. Het gaat hier om een actieplan waaraan gemeente en corporaties in samenwerking met de wijkpanels werken aan verbetering van de wijken. De wijken zijn: Oldegalileën en Bloemenbuurt, Vlietzone, Tsjerk Hiddes en Cambuursterhoek, Schepenbuurt en Valeriuskwartier. WoonFriesland is betrokken bij de wijken Oldegalileën en Bloemenbuurt omdat we hier een significant aandeel woningen bezitten. We hebben hier in 2017 onder meer de tuinen aangepakt, portieken en algemene ruimten in complexen schoongemaakt en hekwerken/schuttingen geplaatst.

8.3 Tuinonderhoud en overige acties

Tuinonderhoud en tuinacties huurders

WoonFriesland vindt het belangrijk dat tuinen goed onderhouden zijn. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid in wijken, buurten en dorpen. 'De Tuin, het visitekaartje van de woning en de buurt' is een handig naslagwerk dat op onze website is te vinden. Hierin staan tips voor bewoners, rechten en plichten omtrent tuinonderhoud en ons beleid over bomen in tuinen van onze huurders.

Daarnaast stimuleren wij en helpen onze huurders om hun tuin te onderhouden door tuinkaarten uit te geven en door gezamenlijke tuindagen, veegacties en uitleenpunten van tuingereedschap te organiseren, omdat niet elke huurder altijd zelf in staat is om de tuin te onderhouden.

In 2017 zijn diverse tuindagen georganiseerd. In de wijken De Trisken, NoordOost en De Wiken in Drachten is op initiatief van bewoners, in samenwerking met WoonFriesland, gemeente en MOS, een tuindag gehouden. Het resultaat van deze tuindagen is meer dan een opgeruimde tuin en buurt. De bewoners voelen zich meer verantwoordelijk voor hun buurt en leren elkaar beter kennen waardoor er meer cohesie in de buurt en begrip voor elkaar ontstaat. De eerste initiatieven voor tuindagen in 2018 liggen alweer klaar.



Voor mensen die zelf niet in staat zijn hun tuin te onderhouden, heeft WoonFriesland met diverse klussendiensten een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Eén van de partijen is Stichting Present die in 2017 63 projecten voor WoonFriesland heeft uitgevoerd. De projecten worden uitgevoerd door vrijwilligers. Voor mensen die geholpen worden, is deze werkwijze een steuntje in de rug om langer te kunnen blijven wonen in hun vertrouwde woonomgeving. Daarnaast komen de projecten de leefbaarheid in de wijk ten goede.



Een goede woonomgeving

Tuinonderhoud door WoonFriesland

Vanzelfsprekend zien wij er ook op toe dat onze eigen groenvoorziening goed geregeld is. In 2017 zijn we gestart met de verbetering van de kwaliteit en het proces rond de groenvoorziening. We hebben met twee hoveniersbedrijven een pilot gedraaid. In de pilot zijn we overgestapt van een traditioneel bestek naar beeldbestek en Service Level Agreement. Het groenbeleidsplan wordt gezien als raamwerk voor lange termijn. De pilot wordt in 2018 uitgerold bij de overige hoveniers.

Overige acties

In Leeuwarden hebben we diverse schoonmaak- en opruimacties georganiseerd in een aantal complexen. Het resultaat hiervan is een schone en veilige leefomgeving.

In 2017 hebben we in de gemeente Tytsjerksteradiel verschillende straatbabbels georganiseerd.

Dit doen we samen met welzijnsorganisatie KEARN. Tijdens laagdrempelige straatbabbels worden aandachtspunten voor de buurt uitgewisseld met bewoners, gemeente, KEARN en WoonFriesland. We zoeken samen naar een oplossing voor de aangedragen punten en pakken dit in gezamenlijkheid met elkaar, ieder op zijn eigen vakgebied, op.

In kader van veiligheid en om overlast tegen te gaan, is in diverse complexen camerabeveiliging en extra verlichting op donkere plekken aangebracht.

'Tref 't team'

In Drachten is in 2017 gestart met het zogenaamde 'Tref 't team'. Er zijn drie 'Tref 't teams' die actief zijn in de wijken: De Swetten, De Venen en De Bouwen. De teams, bestaande uit medewerkers van WoonFriesland, Accolade, gemeente Smalingerland, Zuidoostzorg, De Friese Wouden, Buurtzorg en M.O.S., hebben als doelstelling het onderhouden en activeren van (formele en informele) netwerken in de wijk.

Hiermee zorgen de teams voor:

- Het vroegtijdig signaleren van kansen en problemen;
- Het aanjagen en ondersteunen van bewonersinitiatieven;
- Een goede samenwerking tussen organisaties en bewoners.

Mocht blijken dat de ervaringen positief zijn, dan is het de bedoeling om in de toekomst ook in andere wijken het 'Tref 't team' op te starten.



Een goede woonomgeving

8.4 Overlast

Overlast tussen buren of in de buurt bepaalt in grote mate de leefbaarheid. Ongeveer 40% van het totaal aantal klachten dat bij WoonFriesland wordt gemeld, betreft (buren)overlast. De overlast bestaat onder andere uit conflicten tussen buren, mensen met psychische problemen die voor onrust zorgen en problematiek rondom drugs en hennepsteelt. Juist door de scheiding van wonen en zorg krijgen wij steeds vaker te maken met kwetsbare groepen; dit had ook in 2017 brede landelijke aandacht.

Gelet op de toenemende problematiek met betrekking tot personen met verward gedrag is besloten om per 1 januari 2018 bij WoonFriesland een consulent Bewonerszaken aan te stellen.

Onze consulent Bewonerszaken fungeert als de aangewezen persoon binnen onze organisatie om bruggen te bouwen tussen WoonFriesland en de bewoners als het gaat om sociale problemen. Naast het vinden van oplossingen om de problematiek in de omgeving van de huurder te verhelpen, weet de consulent Bewonerszaken een grens te trekken tussen hoofd- en bijzaken en zoekt daarbij een goede balans tussen de belangen van de bewoners en de diverse betrokken organisaties en streeft naar werkbare en gedragen oplossingen.

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

Tabel 8.1 Schriftelijke meldingen (burenoverlast) in 2017 en voorgaande twee jaren

Meldingen overlast	2017	2016	2015
Totaal WoonFriesland*	268	191	249

* vanaf 2017 bevat het aantal ook de meldingen die niet schriftelijk zijn gedaan, maar bijvoorbeeld via sociale media of telefoon. Dit heeft een stijging van het aantal geregistreerde meldingen tot gevolg ten opzichte van 2016

Buurtbemiddeling

Wijkconsulenten en buurtbeheerders kunnen buurtbemiddeling inschakelen als zij het gewenste resultaat niet kunnen bereiken bij overlastkwesties. Buurtbemiddeling helpt mensen om burenruzies op te lossen. Het gaat dan vaak om eenvoudige één op één burenruzie, ergernis of overlast. Buurtbemiddeling kan deel uit maken van onze overlastprocedure. Bewoners kunnen ook rechtstreeks telefonisch contact opnemen met buurtbemiddeling. In de meeste gevallen worden bewoners door bijvoorbeeld WoonFriesland (met toestemming van de huurder) of de politie naar buurtbemiddeling verwezen. Getrainde vrijwilligers, de buurtbemiddelaars, gaan in gesprek met beide partijen. Het doel is dat de ruziënde partijen onder begeleiding van de bemiddelaars samen zelf hun conflict oplossen zonder dat een andere partij een oplossing oplegt. Zo is de kans kleiner dat een probleem zich weer voordoet. Buurtbemiddelaars hebben een geheimhoudingsplicht.

In Leeuwarden maken we onder andere deel uit van de stuurgroep Buurtbemiddeling waarbij we nauwlettend de resultaten in de gaten houden. Deze resultaten worden uitgebreid met elkaar (corporaties, gemeente en welzijnswerker) besproken. De welzijnswerker vervult hierin de rol van coördinator Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is in verschillende gemeenten aanwezig en wordt door WoonFriesland per casus (eigen huurder) financieel ondersteund.



Een goede woonomgeving

De dienst is voor bewoners gratis. Buurtbemiddeling boekt wisselende resultaten. In 2017 is een aantal keer buurtbemiddeling ingeschakeld. Zo is er in Leeuwarden in 2017 zes keer gebruik gemaakt van Buurtbemiddeling (in 2016 niet één keer). Buurtbemiddeling wordt in 2018 verder uitgerold over de provincie.

Momenteel worden afspraken gemaakt met Opsterland en Weststellingwerf. Indien gewenst, is het dan mogelijk om overal voor onze huurders buurtbemiddeling in te schakelen.

Sociaal Team

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

Escalatie Platform

Om nog sneller en effectiever te handelen, ter voorkoming van verslechterende situaties, is er in de gemeente Ooststellingwerf na herijking van het Sociaal Team, het zogenaamde Escalatie Platform uitgewerkt. Hierbij is de samenwerking met het gebiedsteam nog verder versterkt. Een essentiële wijziging ten opzichte van de werkwijze van het huidige Sociaal Team is de rol van de casusregiseur. De casusregie wordt uitgevoerd door professionals die bekwaam zijn in casemanagement en zorgregie voering. Het Escalatie Platform gaat in 2018 van start. Ook andere gemeenten zijn bezig met het herijken van het huidige Sociaal Team. Daarnaast is er steeds meer aandacht voor vroegsignalering van huurachterstanden, waarbij de wijkconsulent zo snel mogelijk contact opneemt met de huurder om dit te bespreken. Indien nodig wordt het sociaal team/wijkteam, na toestemming van de huurder, op de hoogte gebracht.

Convenant Iedereen financieel fit!

In Leeuwarden werken wij samen met Coöperatie Amaryllis, Elkien, Essent, Vitens en De Friesland Zorgverzekeraar in het convenant 'Iedereen financieel fit!' Met de ondertekening van dit convenant verplichten partijen zich tot een gezamenlijke inspanning en verantwoordelijkheid met betrekking tot de hulp- en dienstverlening aan inwoners van de gemeente Leeuwarden met achterstanden op het gebied van huur, gas, elektriciteit, water en de zorgverzekering, met als doel om betalingsachterstanden op deze vaste lasten zoveel mogelijk te voorkomen, te beperken en structureel op te lossen.



Een goede woonomgeving

Pilot project Goede Gieren

Een ander initiatief in Leeuwarden is het Pilot project Goede Gieren die eind 2017 is opgestart. Hier worden onder leiding van een coördinator in dienst van Amaryllis, samen met vrijwilligers, mensen begeleid waar met name naar het verbeteren van de inkomsten inkomstenkant wordt gekeken.

Denk hierbij aan toeslagen en vergoedingen waar onze huurders recht op hebben maar deze nu niet ontvangen. Ook kijken de vrijwilligers samen met de huurders naar de achterstanden en spreken een acceptabele regeling af met de betrokken instantie.

Wijk GGD-er

Voor de aanpak van verwarde en overlast gevende personen start ook Heerenveen een pilot. De besprekingen hierover hebben in 2017 plaatsgevonden en in januari 2018 begint de wijk GGD-er; de brug tussen het sociaal domein en openbare orde & veiligheid. De eerste hoopvolle ervaringen zijn opgedaan in Vught. Deze tweejarige proef beoogd preventief te werken en daarmee escalatie te voorkomen. Vanuit het Sociaal Team signaleren deelnemers overlastgevers en melden deze bij de wijk GGD-er. De meitinker verzorgde dat eerder en doet hiermee een stap terug (in dit domein). Bij goede resultaten zullen wij dit ook verder tot inzet maken bij de prestatieafspraken met andere gemeenten.

8.5 Financiële inspanning leefbaarheid

In 2017 heeft WoonFriesland € 2,3 miljoen uitgegeven aan leefbaarheidsprojecten en activiteiten. Met de inzet van huismeesters, wijkconsulenten en buurtbeheerders hebben we in vele buurten en dorpen aan leefbaarheid gewerkt.

Het bedrag van 2,3 miljoen bestaat uit:

- ongeveer € 1,1 miljoen aan kosten van ingezette medewerkers;
- € 0,3 miljoen aan toegerekende algemene kosten;
- € 0,7 miljoen voor het opknappen van groenvoorzieningen in de directe omgeving van wooncomplexen.

Tevens zijn in 2017 bestedingen (totaal € 0,2 miljoen) onder andere gedaan aan:

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





Verhuur en dienstverlening

9.1 Woningaanbod en -toewijzing

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

Passend toewijzen

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

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

Het toewijzingsbeleid geldt voor alle huurwoningen waarvoor een nieuw huurcontract wordt opgesteld na 1 januari 2016. Onze woningzoekenden zijn hierover schriftelijk door ons geïnformeerd. Op basis van onze interne verantwoording en controles blijkt dat in 2017 99,3% van alle nieuwe verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens passend is toegewezen. Dit is ruim boven de minimale eis van 95% voor het passend toewijzen aan de doelgroep.

Aanpassing beleid 2017

Per 1 januari 2017 is het beleid voor het passend toewijzen gedeeltelijk aangepast. Woningen die in 2016 alleen bereikbaar waren voor woningzoekenden uit de primaire doelgroep zijn ook bereikbaar gemaakt voor woningzoekenden uit de secundaire doelgroep. De per 1 januari 2016 ingestelde voorrangsregel is vervallen. Het vervallen van de voorrangsregel heeft geen effect op het kunnen voldoen aan de passendheidsnorm. Hiermee is aangesloten bij het advies van het Platform Huurders.

In overleg met het Platform Huurders en diverse belanghouders is bij deze herziening een uitzondering gemaakt voor de eilanden, woongroepen en voor woonwagendstandplaatsen. Omdat het aanbod van woningen op de eilanden en woongroepen en woonwagendstandplaatsen qua huurprijs beperkt is, is genoemde huurgrens niet ingesteld voor woningen in de gemeente Vlieland en Schiermonnikoog, woongroepen en huurders van woonwagendstandplaatsen. Dit betekent dat woningzoekenden met een inkomen > € 36.165 uit deze categorieën ook voor de goedkope en betaalbare woningen/standplaatsen in aanmerking komen. Deze woningen, standplaatsen worden verhuurd middels bemiddeling/voordracht.



Verhuur en dienstverlening

De woningmarkt op de eilanden is fundamenteel anders dan op de vaste wal. Daarom heeft WoonFriesland haar beleid in overleg met de belanghouders van de eilanden Schiermonnikoog en Vlieland aangepast en is daarmee de waddencorporatie.

Voorrang

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

Zoekduur

Sinds dit jaar definiëren wij, conform de afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties, de gemiddelde zoekduur over twee jaar. De gemiddelde zoekduur van alle woningzoekenden die in 2016 en 2017 een huurcontract met ons afsloten, was 41,5 week.



Een nieuwe verhuring

Aanbodstelsel

WoonFriesland biedt al haar woningen aan via de website. In 2017 is vanuit het aanbodstelsel 81% van de vrijkomende woningen toegewezen en verhuurd. Er is onverminderd veel vraag naar woningen in de lagere prijssegmenten. Dat wil niet zeggen dat alle woningen gegarandeerd via ons aanbodstelsel worden verhuurd. Voor woningen die minder gewild zijn, moeten aanvullende acties worden ondernomen zoals het 'direct te huur' aanbieden.

Direct te huur

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

In 2017 verhuurden wij 7% via 'direct te huur'; dit zijn 122 woningen. Een forse vermindering ten opzichte van 147 woningen in 2016. Over het algemeen gaat het hier om woningzoekenden die snel woonruimte nodig hebben.

Bemiddeling

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



Verhuur en dienstverlening

9.2 Huuromzet en huurprijzen

Aanpassing huurprijsbeleid

In 2017 heeft WoonFriesland haar huurprijsbeleid herzien. WoonFriesland blijft zich richten op de kerntaak; het verhuren van goede en betaalbare woningen. Wij zetten fors in op de verbetering van de kwaliteit van onze woningen. Daarbij verduurzamen wij de woningen dusdanig dat ons totale woningbezit in 2021 gemiddeld ruim boven energielabel B uitkomt. Door het daarnaast extra beleggen van onze daken met zonnepanelen, geven we een extra impuls aan het betaalbaar houden van de woonlasten van onze huurders. Het financiële voordeel van de zonnepanelen komt namelijk rechtstreeks ten gunste van de huurder.

Mede met het oog op deze ambitie heeft WoonFriesland haar huurprijsbeleid aangepast om ook in de toekomst ervoor te zorgen dat de huren betaalbaar blijven. Temeer omdat in de toekomst de huurtoeslag mogelijk lager wordt of zelfs afgebouwd.

Daarom is het belangrijk dat de huur en overige woonlasten niet te veel stijgen mede gelet op het gemiddeld inkomen van onze huurders bij instroom. Van onze huren ligt 85 procent onder de € 592,55 en is er sprake van een evenwichtige huurprijsspiegel.

In ons bijgestelde huurprijsbeleid houden we deze huurprijsspiegel ook voor de toekomst goedkoop en betaalbaar (piramidale opbouw).

Huuromzet 2017

In 2017 bedroeg de huuromzet wooneenheden € 111,7 miljoen; dit is 2,4% minder dan in 2016.

De verklaring voor deze daling is gelegen in enerzijds een stijging als gevolg van:

- De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2017; deze was inflatievolgend, te weten gemiddeld 0,3%.
- Huuraanpassingen bij mutatie (effect: 0,3%).

En anderzijds een daling als gevolg van:

- Wijzigingen in de omvang en samenstelling van het woningbezit ten gevolge van verkoop, sloop en nieuwbouw, en dan met name de verkoop van de intramurale zorgvastgoedportefeuille.

Tabel 9.1 Huuromzet WoonFriesland

	Aantal per 31-12 2017	Huuromzet (in miljoen €)	
		2017	2016
Woningen	18.333	106,9	107,1
Onzelfstandige en overige wooneenheden	441	4,8	7,4
Totaal wooneenheden	18.774	111,7	114,5
Totaal overig vastgoed*	1.369	6,4	7,6
Totaal WoonFriesland	20.143	118,1	122,1

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



Verhuur en dienstverlening

9.3 Huurverhoging

WoonFriesland heeft in het kader van de betaalbaarheid in juli 2017 een gemiddelde inflatievolgende huurverhoging van 0,3% doorgevoerd. Hiermee hebben wij niet gekozen voor de ruimte die de overheid heeft geboden: de inkomensafhankelijke huur of de wettelijk toegestane maximale huurverhoging van 1,8%.

Bij huuropzegging wordt de huurprijs geharmoniseerd naar 70% (eengezinswoningen) of 80% (appartementen) van de maximale huurprijsgrenzen, met als beperking dat woningen met energielabel A of B niet boven de maximale huurgrens (€ 710,68) uit mogen komen en woningen met energielabel C of lager niet boven de hoge aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 635,05).

In 2017 is door huurharmonisatie bij circa 1.300 woningen een huurverhoging doorgevoerd. Dit levert jaarlijks een extra huuropbrengst op van circa € 0,3 miljoen (0,3% van de huuromzet in woongelegenheden). WoonFriesland ligt met deze 0,3% onder het landelijk gemiddelde van 0,3% in 2017 (bron: Companen, november 2017).

9.4 Verhuur aan de primaire doelgroep

De doorstroming in de bestaande voorraad was in 2017, met een mutatiegraad van 10,3%, hoger dan in 2016 (9,1 %). In 2017 ging voor 1.936 bestaande en nieuwe woningen en kamers een huurcontract van WoonFriesland in met een nieuwe huurder (eigen verhuringen zonder onderverhuringen). Het betrof 1.932 contracten voor woningen met een huur beneden de huurtoeslaggrens van € 710,68 per maand en 4 contracten voor woningen met een huur boven € 710,68 per maand.

Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan de doelgroep. Ten minste 80% moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165 en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tot € 40.349. De maximaal 10% sociale huurwoningen die overblijft, mogen woningcorporaties vrij toewijzen.

In 2017 voldeden wij ruimschoots aan deze norm: 94,4% van de voor verhuur beschikbaar komende woningen met een huur onder € 710,68 werd verhuurd aan huishoudens met een jaarinkomen minder dan € 36.165. 1,4% werd verhuurd aan huishoudens met een jaarinkomen minder dan € 40.349.

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

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

Van de 1.936 contracten worden 42 contracten niet verantwoord met betrekking tot de staatssteunregeling, omdat het hier de verhuur aan intermediairs, wisselwoningen of een netto contractuur van meer dan € 710,68 betreft.



Verhuur en dienstverlening

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

Verzamelinkomen	Verhuringen (aantal)	Verhuringen (%)
≤ € 36.165	1.787	94,4%
≤ € 40.349	26	1,4%
> € 40.349	81	4,3%
Totaal	1.894	100,0%

9.5 Woonurgentie en directe toewijzing

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

Voorrang bij een medische urgentie: soms is er een medische oorzaak waardoor verhuizen noodzakelijk wordt. In deze situatie verleent WoonFriesland ook voorrang. Daarbij geldt dat de medische noodzaak aangetoond moet worden door een indicatiestelling. De woningzoekende moet dan zelf een passende woning zoeken en kan reageren via ons aanbodsysteem.

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

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

In 2017 zijn 177 woningzoekenden met een toegekende urgentie gehuisvest door WoonFriesland.

In 2016 waren dat er 292. Het betreft:

- 14 woningzoekenden met een medische urgentie.
- 28 huurders die gedwongen moesten verhuizen vanwege een calamiteit, voorgenomen sloop of ingrijpende renovatie van hun woning.
- 29 mensen op voordracht van een maatschappelijke- of zorginstelling.
- 106 woningen waarin vluchtelingen (gezinnen) die een verblijfsstatus hebben gekregen, gehuisvest zijn in opdracht van de gemeente. Het betreft hier 245 mensen.

9.6 Bijzondere doelgroepen

Tot 1 augustus 2017 verhuurden wij 63 wooncomplexen aan zorginstellingen en instellingen voor maatschappelijke opvang. Het ging om circa 1.200 zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden die onderdak bieden aan mensen die behoren tot de zogenaamde bijzondere doelgroepen, zoals zorgbehoevende ouderen, gehandicapten, dak- en thuislozen en probleemjongeren.

Het grootste deel van ons intramuraal zorgvastgoed is verkocht aan Estea Driestar (zie hiervoor hoofdstuk 6, verkoop zorgvastgoedportefeuille). Bovendien hebben, tijdens het verkoopproces, vier zorginstellingen gebruik gemaakt van het recht op koop van de door hen gehuurde locatie.



Verhuur en dienstverlening

Door de verkoop verhuuren wij sinds 1 augustus 2017 nog 16 complexen. Deze complexen worden verhuurd aan zorginstellingen en instellingen voor maatschappelijke opvang. Het gaat in totaal om circa 214 onzelfstandige- en zelfstandige eenheden.

Tabel 9.3: Woonvormen met onzelfstandige wooneenheden voor bijzondere doelgroepen per 31 december 2017

Bijzondere doelgroep	Aantal locaties	Aantal wooneenheden	Zorgaanbieders
Ouderenzorg	1	26	Meriant
Gehandicaptenzorg	10	123	Talant, Noorderbrug, Sprank
Maatschappelijke opvang	1	24	Zienn, Fier Fryslan
Jongerenzorg	3	32	Jade
Psychiatrische zorg	1	9	GGZ Friesland
Totaal WoonFriesland	16	214	

* Door de overdracht van de intramurale zorgvastgoedportefeuille op 1-8-2017 is het aantal wooneenheden afgenomen ten opzichte van voorgaande jaren.

WoonFriesland blijft bijzondere doelgroepen huisvesten. Naast bovengenoemde locaties verhuurt WoonFriesland ruim 250 reguliere woningen aan zorginstellingen ten behoeve van de huisvesting van bijzondere doelgroepen

Bij alle nieuwe huurovereenkomsten voor woningen of appartementen die we met zorgpartijen afsluiten, nemen we extra bepalingen op zodat we kunnen voldoen aan geldende wet- en regelgeving, onder andere inzake passend toewijzen. Ook bij de bestaande huurcontracten met zorgpartijen en andere verhuringen via intermediairs zijn er doorlopende acties om ervoor te zorgen dat we voldoen aan deze gewijzigde wet- en regelgeving.

Op een aantal locaties werkt WoonFriesland sinds 2015 intensief samen met zorgpartijen op het gebied van 24 uur zorg voor senioren. Deze samenwerking hebben we voortgezet in 2017. Zowel onze huurders als de zorgverleners zijn tevreden over de wijze waarop wordt samengewerkt. In totaal zijn meer dan 5.500 woningen 'geschikt voor senioren'.

Studentenhuisvesting

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



Verhuur en dienstverlening

9.7 Huurderving

Het verlies aan inkomsten door leegstand in te verhuren woningen en andere verhuurobjecten (commercieel en maatschappelijk vastgoed, kamers, woonwagenstandplaatsen, garages en parkeerplaatsen) bedroeg in 2017 € 1.827.000. Dit is 1,55% van de huuromzet (2016: 1,91%).

Ultimo 2017 stonden 242 te verhuren woningen en 58 andere verhuurobjecten leeg. Naast de huurderving bij te verhuren woningen en andere verhuurobjecten, was er in 2017 € 1.032.000 huurderving bij woningen die te koop stonden of leeg stonden vanwege voorgenomen sloop of ingrijpende renovatie.

WoonFriesland stuurt actief op het beperken van leegstand van woningen en de daarmee samenhangende huurderving. Maandelijks wordt de leegstand van woningen geanalyseerd en wordt er actie ondernomen om deze tegen te gaan, waardoor de leegstand in zowel aantallen als gemiddelde duur van de leegstand is afgenomen.

De leegstand zal verminderen door de verkoop van bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk vastgoed, waarin in toenemende mate leegstand ontstaat. Ook de beperking van het aantal te verkopen woningen zal zorgen voor vermindering in leegstand.

Tabel 9.4 Leegstand en huurderving woningen en kamers

	Aantal voor verhuur beschikbare leegstaande verhuureenheden per 31-12		Huurderving in % van de jaarhuursom	
	2017	2016	2017	2016
Totaal WoonFriesland	242	349	1,17	1,26

9.8 Huurachterstand en ontruiming

Ultimo 2017 bedroeg de huurachterstand (aan huur en overige vorderingen) bij zittende huurders 0,78% van de jaarhuursom. Hiermee was een bedrag gemoeid van € 1,0 miljoen. In 2016 was dit bedrag € 1,2 miljoen en 0,94% van de jaarhuursom.

In 2017 heeft onze deurwaarder bij 254 huurders (ten opzichte van 218 in 2016) een ontruimingsprocedure in werking gezet. In de meeste gevallen gebeurde dat op basis van een ontruimingsvonnis huurachterstand. Als er sprake is van huurachterstand, doen wij ons uiterste best uitzetting te voorkomen, bijvoorbeeld door een regeling te treffen. In geval van ontoelaatbare overlast hebben we ons ervan verzekerd dat we samen alle inspanningen gedaan hebben dat de huurder geen overlast meer gaat veroorzaken. In 2017 hebben wij geen ontruiming gehad als gevolg van overlast.

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



Verhuur en dienstverlening

Ondanks bovenstaande maatregelen heeft er echter in 40 gevallen ontruiming ook daadwerkelijk plaatsgevonden door optreden van de deurwaarder op de aangezegde dag van ontruiming. Dit is hoger dan in 2016 toen er 34 keer daadwerkelijk een ontruiming door de deurwaarder plaatsvond.

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

	Huurachterstand (huur en overige vorderingen) in % van de jaarhuursom		Aantal ontruiming	
	2017	2016	2017	2016
Totaal WoonFriesland	0,78	0,94	40	34

9.9 Aanvullende dienstverlening aan huurders

Huurdersonderhoud

Wij bieden huurders de mogelijkheid om tegen een vergoeding van € 5,61 per maand het onderhoud dat huurders zelf moeten uitvoeren, uit handen te nemen. Deze service omvat naast kleine reparaties aan het hang- en sluitwerk en het schakelmateriaal, ook reparatie van glasbreuk en ontstoppingservice. De deelnamegraad aan het servicepakket voor huurdersonderhoud was eind 2017 90%.

Buurtbeheerders

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

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





Verhuur en dienstverlening

Energielevering

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

Overige dienstverlening

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

Verenigingen van Eigenaren (VvE)

In 2017 heeft WoonFriesland bezit in 108 VvE's. Het aantal is vanwege verkopen licht afgenomen ten opzichte van 2016. In totaal heeft WoonFriesland zo'n 1900 verhuurbare eenheden binnen deze VvE's. In 2017 bedroeg de VvE-bijdrage namens WoonFriesland circa € 2,56 miljoen.





Governance en risicomanagement

10.1 Governance

WoonFriesland is een maatschappelijke onderneming en hecht sterk aan toepassing van de principes van good governance. In dit hoofdstuk leggen wij verantwoording af over de Governancestructuur van WoonFriesland en het beleid dat wordt gevoerd op onderwerpen die sterk aan governance gelieerd zijn. Daarnaast gaan wij in op het gevoerde risicomanagement in 2017.

10.2 Governancestructuur WoonFriesland

Algemeen

WoonFriesland kent een governancestructuur met een bestuur en een raad van commissarissen. Het bestuur bestaat uit één directeur-bestuurder (statutair 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 2 van dit jaarverslag.

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

Woningwet

In 2017 hebben we behalve het hiervoor vermelde nog een aantal aanpassingen gedaan, zoals het wijzigen van de statuten van de deelneming OBM B.V. van WoonFriesland en het Addendum bij het Reglement financieel beleid en beheer.

Verbindingenbeleid

WoonFriesland heeft nog in beperkte mate belangen in een aantal stichtingen en besloten vennootschappen, ook wel 'verbindingen' genoemd. Algemeen uitgangspunt in het verbindingenbeleid van WoonFriesland is dat activiteiten in de Stichting WoonFriesland worden ondergebracht, tenzij er een dringende bestuurlijke of juridische reden is om de activiteit in een aparte rechtspersoon onder te brengen. In de afgelopen jaren zijn meerdere verbindingen van WoonFriesland beëindigd. In overleg met de betreffende partners is besloten de bestaande joint venture, Consortium Noord B.V., te beëindigen. Dit betekent dat de laatste joint venture in 2017 is geliquideerd. In 2017 is er wel een deelneming opgericht: Estea Capital Friesland BV. Aan deze entiteit heeft WoonFriesland het zorgvastgoed verkocht en hierin neemt WoonFriesland nog beperkt (20% van de aandelen en 50% van de zeggenschap) gedurende 2 jaar deel. Het toezicht van de RvC strekt zich uit tot de verbindingen. Een overzicht van de huidige deelnemingen en verbindingen in 2017 is te vinden in bijlage E.



Governance en risicomanagement

Integriteitsbeleid

Binnen WoonFriesland houden wij ons aan de geldende wet- en regelgeving en de intern geldende voorschriften. Daarbij hoort een cultuur waarin medewerkers elkaar open, eerlijk en met wederzijds respect aanspreken en bovenal integriteit het uitgangspunt is van ons handelen. WoonFriesland heeft deze uitgangspunten vertaald in een gedragswijzer voor haar medewerkers en een integriteitsbeleid dat in 2018 geactualiseerd wordt.

Het integriteitsbeleid kent instrumenten als:

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

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

Beide vertrouwenspersonen hebben over hun werkzaamheden en bevindingen verslag uitgebracht. In 2017 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 is wel rechtstreeks een integriteitsmelding gedaan en deze melding heeft tot verdere interventies en acties geleid.

(Sector-)codes en reglementen

WoonFriesland leeft de Governance Code na en verplicht zich richting huurders en belanghouders open op te stellen. Tevens is er het vierjaarlijks visitatierapport waarin het standpunt van bestuur en RvC zijn opgenomen. Eind 2017/begin 2018 vindt opnieuw visitatie plaats.

10.3 Risicomanagement

Algemeen

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

De Auditcommissie heeft als doel het bestuur bij te staan bij het vervullen van haar verantwoordelijkheid rond good governance en houdt toezicht op de werking van het interne risicobeheersingssysteem, financiële verslaggeving en informatievoorziening. Hiermee is invulling gegeven aan de noodzakelijk geachte zwaardere nadruk op risicobeheersing (van zowel de interne als de externe risico's) en interne controle met de verdere operationalisering van de externe en interne risico's naar tactisch en operationeel niveau.

Door de afdeling Control & Compliance wordt aan de hand van procesbeschrijvingen geanalyseerd en getoetst of de beheersingsmaatregelen in de interne organisatie voldoende waarborg bieden tegen de geïdentificeerde risico's en de voorgeschreven procedures worden gevolgd. Op basis van de analyse, welke risico's WoonFriesland bereid is te accepteren, wordt bepaald voor welke risico's aanvullend interne controle nodig is.



Governance en risicomanagement

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

Risicomanagement binnen WoonFriesland wordt momenteel gestructureerd en integraal verbeterd. Met externe ondersteuning door Naris wordt het risicobewustzijn en risicomanagement in alle geledingen van de organisatie integraal geïmplementeerd.

Binnen het instrumentarium van beheersingsmaatregelen zijn er naast harde controls ook soft controls; hoe wordt gewenst gedrag in het kader van risicobewustzijn en –perceptie gestimuleerd en bereikt en hoe wordt ongewenst gedrag voorkomen.

WoonFriesland volgt hierbij de ‘three lines of defense’-systematiek. Uitgangspunt daarbij is dat het lijnmanagement verantwoordelijk is voor de beheersing en kwaliteit van haar eigen processen met de daarbij behorende informatievoorziening. Daarbij horen ook taken als eigen interne controles tot de lijnverantwoordelijkheid.

Daarnaast wordt door het bestuur gerapporteerd over de risico's. Hierbij wordt naast de interne risico's vooral aandacht besteed aan het benoemen van de externe risico's, inclusief de mogelijke beheersingsmaatregelen. Een onderwerp dat bij WoonFriesland aan belang heeft gewonnen en waar ook vanuit Control & Compliance aandacht voor moet zijn. Met betrekking tot bijvoorbeeld risicoperceptie wens je als adaptieve organisatie een open meldcultuur waarbij we elkaar aanspreken en transparant zijn.

Belangrijkste geïdentificeerde risico's

Aan de hand van de vijf kernwaarden van WoonFriesland volgt onderstaand een opsomming van de belangrijkste risico's, zoals deze door bestuur, directie en raad van commissarissen zijn geïdentificeerd, inclusief de genomen beheersingsmaatregelen.

Risicogebied 1: Betaalbaar wonen

Vanwege toenemende heffingen binnen de sector is het risico dat onvoldoende in de kwaliteit van woningen kan worden geïnvesteerd. Het risico is dat dit kan leiden tot een ongewenst laag kwaliteitsniveau.

Beheersingsmaatregelen:

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

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



Governance en risicomanagement

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

Het risico is dat de financiële doelstellingen niet worden behaald.

Beheersingsmaatregelen:

Bij het bepalen van de economische risico's, gerelateerd aan de financiële doelstelling van financiële continuïteit, hanteert WoonFriesland dezelfde financiële kengetallen als het WSW en de Autoriteit wonen, waarbij de normen wel WoonFriesland-specifiek zijn. Het te voeren beleid dient bijvoorbeeld te passen binnen de financiële kaders, met name een ICR van 1,6 terwijl het WSW en de Aw een minimumnorm hanteren van 1,4. De verschillende ratio's worden nader toegelicht in hoofdstuk 12 Financiën.

Daarnaast heeft WoonFriesland specifiek aandacht voor de 24 business risks van het WSW die, naast de financiële risico's, zijn gericht op de bedrijfsrisico's. Het WSW heeft ook in 2017 de beheersing daarvan door WoonFriesland als positief beoordeeld.

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

Risicogebied 2: Fors investeren in kwaliteit en stapsgewijze verduurzaming

WoonFriesland heeft relatief veel bezit dat gebouwd is in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw.

De kwaliteit van de bouw en destijds toegepaste materialen kunnen risico's inhouden m.b.t. de bouwkundige staat en constructie, alsmede veiligheidsissues.

Beheersingsmaatregel:

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

Voor beantwoording van de vraag of en in welke mate de meerjaren onderhoudsplanningen voldoende waarborg bieden dat de woningen op het gewenste kwaliteitsniveau blijven c.q. worden gebracht, is in 2015 een projectgroep kwaliteitsverbetering ingesteld en zijn projectvoorstellen gedaan. In 2016 is gebleken dat met name bij oudere objecten problemen met de constructieve veiligheid kunnen voorkomen. Derhalve is het project 'Ken je bezit' gestart, dat inhoudt dat alle bezit in risicoklassen wordt ingedeeld en nader wordt onderzocht, zowel op constructieve veiligheid als op interne en externe conditie. Eventuele acute problemen worden zo snel mogelijk opgelost en de uitkomsten van de kwalitatieve inventarisatie leiden tot een prioritering in de kwaliteitsverbeteringsprojecten. Eind 2017 was 77% van het bezit in kaart gebracht. De MJOP wordt á tempo aangepast. Begin 2017 zijn wij gestart met een pilot 3D woningcartotheek volgens de BIM-methode.

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



Governance en risicomanagement

Risicogebied 3: Lage bedrijfslasten

Het risico is dat de beheerkosten te hoog zijn en de kostenstructuur onvoldoende flexibel.

Beheersingsmaatregel:

WoonFriesland heeft strategisch vastgesteld zich op de lange termijn te focussen op haar kerntaken, te weten betaalbare sociale huurwoningen. Daarnaast is een tweede reorganisatie doorgevoerd en afgerond in 2014. Als gevolg hiervan is de organisatie teruggebracht naar een flexibele omvang en structuur, zodat sneller op externe ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Hierbij zijn de beïnvloedbare structurele bedrijfslasten vanaf 2014 elk jaar stapsgewijs teruggebracht naar € 725 per VHE volgens de methode Aedes-benchmark. De risicobereidheid en het risico zijn laag op dit punt.

Risicogebied 4: Richten op kerntaak: Het sociaal verhuurbedrijf

Het risico is dat de bedrijfsprocessen, informatievastlegging- en verstrekking onvoldoende zijn aangepast aan de vereiste bedrijfsvoering om doelstellingen en prestatieafspraken te realiseren.

Beheersingsmaatregelen:

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

In de doorontwikkeling van de organisatie om te komen tot een adaptieve organisatie, hebben in 2017 met name bij de vastgoed gerelateerde afdelingen nog enige organisatorische aanpassingen plaatsgevonden. In 2017 zijn verdere maatregelen getroffen om vastgoedsturing gekoppeld aan financiële sturing te kunnen realiseren.

Het betreft onder meer de herpositionering van de technisch adviseurs en de toezichthouders (rechtstreeks onder de directeur Bedrijfsvoering) en herijking, alsmede herpositionering, van kerntaken en bevoegdheden van de afdeling Vastgoedbeheer. WoonFriesland heeft besloten alle activiteiten op het gebied van planmatig onderhoud, kwaliteitsverbeteringen en investeringen projectmatig te organiseren te registreren. Het onderbrengen van deze processen in AX Projecten maakt hiervan onderdeel uit.

De integraliteit van besluitvorming en voortgangsbeoordeling wordt gerealiseerd door het wekelijkse projectenoverleg, onder leiding van de directeur Bedrijfsvoering, waarin projectleiding, F&A en Assetmanagement participeren en tevens voorbereidende besluiten worden genomen over de uitvoering en gunning.

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

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

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



Governance en risicomanagement

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

Beheersingsmaatregel:

Ten aanzien van het commercieel bedrijfsvastgoed is sinds enige jaren, passend binnen de koers van WoonFriesland, besloten dit te verkopen. Daarnaast is het intramurale zorgvastgoed verkocht, en is het maatschappelijk vastgoed in de markt gezet. Door deze maatregelen wordt het risico laag en in overeenstemming met onze risicobereidheid.

Privacy en security: risico's van privacy schending, datalek, hacking van systemen, diefstal van informatie.

Beheersingsmaatregelen:

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

WoonFriesland realiseert zich bij haar risicobeoordeling de importantie van de risico's die de digitalisering en invoering van wet en regelgeving op dit punt met zich meebrengen. Woningcorporaties kenmerken zich onder meer door grote hoeveelheden privacygevoelige informatie die gebonden zijn aan privacywetgeving. Informatiebeveiliging, de veiligheid van het netwerk en de opgeslagen gegevens en het gebruik daarvan zijn daarmee een belangrijk punt van aandacht, ook voor bestuur, directie en RvC van WoonFriesland. Daarom zetten wij extra in op de beheersing van deze risico's en hebben wij onze organisatie versterkt om op korte termijn te borgen dat onze beheersing in lijn komt met de lage risicobereidheid die wij op dit punt hebben.

Adequate informatiebeveiliging is een belangrijk intern risico met een grote maatschappelijke impact voor WoonFriesland als dit risico niet voldoende beheerst wordt. Informatiebeveiliging is een kritisch proces. Control & Compliance heeft dit onderwerp als één van haar activiteiten en audits in haar Controlplan opgenomen.

Risicogebied 5: Blik op de toekomst

Het risico is dat de financiële weerbaarheid van WoonFriesland onvoldoende is, met mogelijke gevolgen voor de financiële continuïteit.

Beheersingsmaatregelen:

Uit een analyse van het verdienmodel is onder meer gebleken dat, vooral als gevolg van de verhuurderheffing, WoonFriesland financieel gezien kwetsbaarder is. Hierdoor is WoonFriesland minder in staat om, bij ongewijzigd beleid, forse financiële tegenvallers op te vangen. Om de financiële weerbaarheid te verbeteren, is besloten, naast de reductie van de beheerkosten, de omvang van de leningenportefeuille te optimaliseren. Dit beleid is intussen in uitvoering en doorvertaald in de financiële meerjarenbegrotingen. Eind 2017 liggen we reeds op schema; daarmee is het risico in balans met de risicobereidheid (laag).



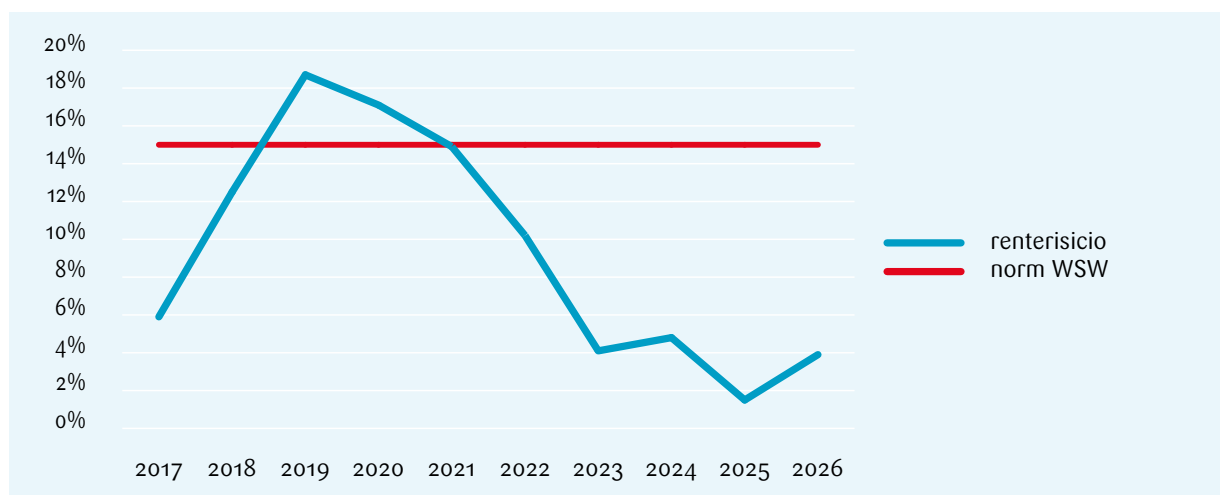
Governance en risicomanagement

Renterisico

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

In 2019-2020 is er een cumulatie van opslagherzieningen op roll-over leningen en basisrenteleningen. Dit veroorzaakt een incidentele toename, met name veroorzaakt door de verkooptransacties van de zorgvastgoedportefeuille in 2017 en de BOG- en MOG-portefeuille in 2018. Zoals blijkt uit onderstaande grafiek wordt de norm in deze periode, gecontroleerd, beperkt overschreden door deze bijzondere transacties in 2017 en 2018.

Figuur 10.1 Renterisico: financiële contracten





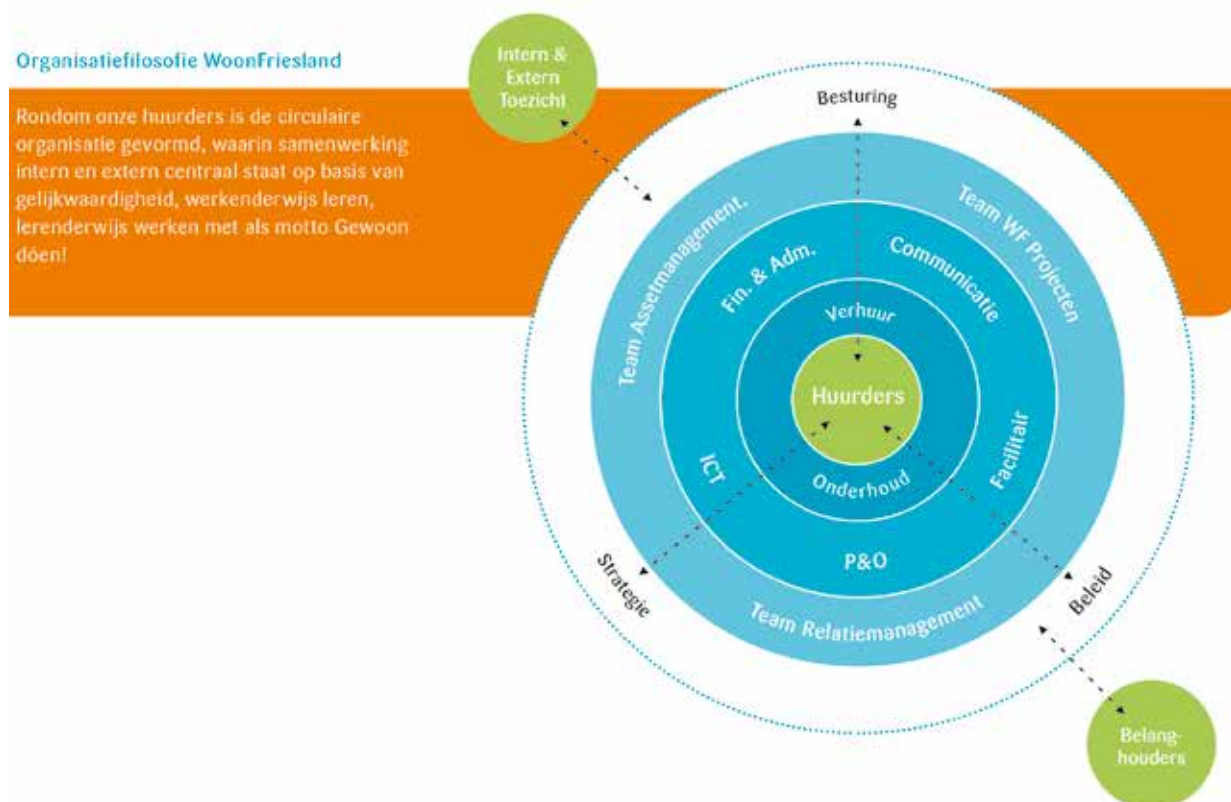


Organisatie en Bedrijfsvoering

11.1 Organisatieontwikkelingen

WoonFriesland werkt continu aan het verder professionaliseren en flexibiliseren van de eigen organisatie, door voortdurend in de ontwikkeling van haar medewerkers te investeren. Het verder optimaliseren van datakwaliteit, de processen en het excelleren in de uitvoering heeft geleid tot een plattere en adaptieve organisatie die flexibel kan anticiperen op de snel veranderende omgeving waarmee ook WoonFriesland te maken heeft. We halen kennis van buiten naar binnen door het organiseren van kenniscafés. Actuele thema's worden behandeld en er wordt bewustwording bij medewerkers gecreëerd. Voorbeelden uit 2017 hiervan zijn: privacywetgeving en veilig omgaan met gegevens en ECO-coaching (het zelfsturende vermogen van mensen, teams en organisaties ontwikkelen).

Er is bij WoonFriesland sprake van modern medezeggenschap waarbij onze Ondernemingsraad mede vorm geeft aan de organisatieontwikkeling. Dit is een continu proces omdat wij bij WoonFriesland in willen en moeten blijven spelen op de dynamische omgeving. Hierbij hanteren wij met de Ondernemingsraad gezamenlijk dezelfde kaders en spelregels, zodat we koersvast met gebruik van alle competenties een circulair werkende en lerende organisatie zijn. Dat maakt dat WoonFriesland een aantrekkelijke werkgever is.





Organisatie en Bedrijfsvoering

11.2 Ondernemingsraad

De directeur-bestuurder heeft in 2017 zes maal overleg gevoerd met de ondernemingsraad (OR).

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

- Wijziging regeling melding misstanden (klokkenluidersregeling)
- Structuuroptimalisatie en huisvesting
- Rol en positionering preventiemedewerker

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

- Veiligheid en agressie, specifiek de aanschaf van alleenwerkersbeveiliging
- Medewerkerstevredenheid en betrokkenheid
- Strategische personeelsplanning
- Evaluatie van het aangepaste vacaturebeleid
- Ziekteverzuimcijfers
- Collectieve vrije dagen 2018

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

11.3 Personeel en organisatie

Kengetallen personeel WoonFriesland per 31 december 2017

Bij WoonFriesland werkten eind december 2017 in totaal 227 (208 fte) medewerkers.

Dit betekent een toename van 5 medewerkers (5 fte) ten opzichte van vorig jaar. Eén medewerker is gedetacheerd.

Zowel de gemiddelde leeftijd (47 jaar) als diensttijd (17 jaar) zijn iets gedaald t.o.v. vorig jaar. Ten opzichte van 2016 is in 2017 de instroom gelijk gebleven. In totaal zijn 18 medewerkers in dienst getreden van WoonFriesland en hebben 10 medewerkers onze organisatie verlaten. Van deze medewerkers gingen er 5 met (vroeg)pensioen. De instroom bestaat voor het grootste deel uit jonge vaklieden die als onderhoudsmedewerker of schilder bij WoonFriesland zijn komen werken. Daarnaast zijn ook medewerkers in andere vakgebieden in dienst gekomen. We merken dat medewerkers die elders ervaring hebben opgedaan een goede impuls geven aan de veranderingen binnen WoonFriesland. En ook dat we een aantrekkelijke werkgever zijn, gezien de vele reacties op de vacatures om te werken bij WoonFriesland. Zowel de jonge vaklieden, die de overstap naar WoonFriesland als tweede baan hebben gemaakt, als ook nieuwe medewerkers in de andere vakgebieden, nemen andere werkwijzen en inzichten mee. Hierdoor worden werkprocessen en bestaande patronen onder de loep genomen. Het lerend vermogen van medewerkers wordt hierdoor gestimuleerd en worden werkprocessen en de samenwerking verbeterd.

WoonFriesland presteert beter dan de landelijke norm van 67/33 man/vrouw in de RvC. Aangezien er sprake is van een eenhoofdig bestuur, kan meer dan de landelijke norm worden voldaan aan deze verhouding voor bestuur.



Organisatie en Bedrijfsvoering

Tabel 11.1 Personele opbouw 31-12-2017

Personele opbouw 31-12-2017	
Aantal medewerkers	227 (208 FTE)
Aantal mannen	150
Aantal vrouwen	77
Gemiddelde leeftijd (jaren)	47
Gemiddelde diensttijd (jaren)	17
Instroom in 2017 (medewerkers)	18
Uitstroom in 2017 (medewerkers)	10
Doorstroom 2017 (naar functie of anders)	7

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage van WoonFriesland is ten opzichte van 2016 gedaald van 4,7% (exclusief zwangerschap) naar 3,7%. De meldingsfrequentie van 2017 is 0,82 (was 1,09 in 2016).

In 2017 hebben we de verzuimbegeleiding anders georganiseerd. We hebben een arbeidsdeskundige in de eerste lijn en de bedrijfsarts in de tweede lijn gebracht. Dit zorgt ervoor dat verzuim niet onnodig gemedicaliseerd wordt. Daarnaast is er meer aandacht voor preventieve interventies. Er wordt in bepaalde situaties proactief met medewerkers gesproken voordat er sprake is van een ziekmelding. Wanneer het mogelijk is om de verdeling van het werk tijdelijk anders te organiseren om medewerkers te ondersteunen, dan wordt dit gedaan.

Er is in 2017 zes maal een overleg geweest met de arbeidsdeskundige, de bedrijfsarts en de P&O-adviseur waaraan alle leidinggevendenden deelnemen. In dit overleg zijn onderwerpen rondom inzetbaarheid besproken. Er zijn voorbeelden en informatie met elkaar uitgewisseld om zo betere begeleiding te kunnen bieden aan de medewerkers. In 2018 continueren we deze aanpak. Ook blijven we investeren in ons lifestyle programma waar vitaliteit en gezondheid gestimuleerd wordt. Eind 2017 hebben onze medewerkers deel kunnen nemen aan het Periodiek Medisch Onderzoek (PMO). Eens per vier jaar wordt dit aan onze medewerkers aangeboden. Het onderzoek heeft betrekking op de algehele gezondheid en conditie van medewerkers. Daarnaast wordt er gevraagd naar de beleving van medewerkers op het gebied van regelruimte in het werk, samenwerking met de leidinggevende en in hoeverre een medewerker stress ervaart. Elke deelnemer heeft na afronding van het onderzoek een gesprek gehad met een vitaliteitscoach. De vitaliteitscoach signaleert verbeterpunten en hoe de medewerker daar zelf mee aan de slag kan gaan. Aan de hand van de rapportage kunnen we bekijken of en hoe zaken verbeterd kunnen worden. De rapportage wordt begin 2018 verwacht.



Organisatie en Bedrijfsvoering

Arbo beleid

In ons Arbobeleid heeft het veiligheidsbewustzijn een prominentere plek gekregen. Deze ontwikkeling heeft ertoe geleid dat wij uitvoering geven aan ons Arbobeleid door dit dichterbij al onze medewerkers te brengen. Veilig werken en goede arbeidsomstandigheden is een verantwoordelijkheid van ons allemaal. WoonFriesland schept de voorwaarden; alle medewerkers geven hier daadwerkelijk vorm aan. In 2017 hebben we onze werkwijze herzien.

Het werken met de Arbo-commissie is gewijzigd. Voorheen had zowel de beleidsvoorbereiding als de uitvoering plaats in de Arbo-commissie. De leden van deze commissie waren tevens preventiemedewerker. We hebben nu georganiseerd dat er een commissie is die zich bezig houdt met de beleidsvoorbereiding en coördinatie van alle zaken rondom arbeidsomstandigheden. Deze commissie (Commissie Arbo en Veiligheid) bestaat uit vier leden, waaronder een lijnmanager.

Daarnaast worden er nieuwe preventiemedewerkers geworven. Dit zijn zeven medewerkers die deze rol naast het reguliere werk doen. Het zijn medewerkers die zich in het werkveld bevinden. We willen hiervoor onderhoudsmedewerkers, wijkconsulenten, buurtbeheerders en medewerkers van het kantoor Grou werven. De preventiemedewerkers hebben een separaat overleg waarin zij kunnen overleggen over hetgeen ze in de praktijk tegenkomen. Wij verwachten dat op deze wijze er een grotere betrokkenheid zal ontstaan op de werkvloer rondom het onderwerp arbeidsomstandigheden en veiligheid.

Alleenwerkersbeveiliging

Aangezien WoonFriesland veilig werken erg belangrijk vindt, zijn we in 2017 met een proef gestart met het werken met een alleenwerkersbeveiliging. Na een succesvolle proef zullen we in 2018 voor de wijkconsulenten, buurtbeheerders, administratief medewerkers op de netwerkpunten en medewerkers klantcommunicatie, het apparaat in gebruik nemen. In 2018 gaan we verdere ervaring opdoen met deze vorm van beveiliging en besluiten of dit ook voor andere functionarissen van toepassing wordt.

Strategische Personeelsplanning

We zijn gestart met Strategische Personeelsplanning. We hebben geschetst welke ontwikkelingen er op ons afkomen en welk effect dit heeft op ons werk. Een aantal ontwikkelingen die daaruit voortvloeien hebben we in 2017 in gang gezet, zoals het professionaliseren van onze inkoop en het professionaliseren van het houden van toezicht op onze leveranciers. Daarnaast anticiperen we op de toename van overlastsituaties door de functie van consulent bewonerszaken te installeren.

Ook zijn we bezig met het verder doorvoeren van digitalisering. Hierdoor kunnen we sneller en efficiënter ons werk doen. De tijd die hierdoor beschikbaar komt, gaan we besteden door meer in wijken en buurten aanwezig te zijn.



Organisatie en Bedrijfsvoering

Opleidingen

WoonFriesland wil een innovatief, modern sociaal verhuurbedrijf zijn waar voortdurend veranderen en leren van elkaar vanzelfsprekend zijn. Dat vraagt ook een meer eigentijdse invulling van training en scholing. Sinds 2016 zijn we gestart met de 'Way of Working' bij WoonFriesland.

Hierbij gaan we 'werkenderwijs leren' en 'lerenderwijs werken'. Opleidingen doen we hoofdzakelijk in-company en daarmee gericht op ons eigen werk, waarin we vanuit diverse disciplines en afdelingen samen leren en trainen en geleerde zaken ook direct gezamenlijk in de praktijk kunnen toepassen en borgen in onze werkprocessen.

De thema's die we hebben benoemd in 2017 zijn veelal dezelfde thema's die ook in 2016 van belang waren en hiermee zetten we onze koers bestendig door:

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

In 2017 hebben we veel aandacht besteed aan individuele coaching van medewerkers. We hanteren een laagdrempelig beleid voor het inschakelen van een externe coach om medewerkers tijdelijk te begeleiden in hun persoonlijke ontwikkeling.

Jonge aanwas team Service en Onderhoud

WoonFriesland heeft bewust gekozen voor het behouden van een eigen onderhoudsdienst. Wij vinden het van belang dat de kwaliteit van onze woningen en het wooncomfort van onze huurders op peil wordt gehouden door onze eigen medewerkers.





Organisatie en Bedrijfsvoering

De komende jaren zullen er een aantal ervaren onderhoudsmedewerkers met pensioen gaan. Tegelijkertijd is er krapte op de arbeidsmarkt in het aanbod van goede vaklieden. Wij hebben hierop tijdig ingespeeld door in 2017 tien nieuwe onderhoudsmedewerkers aan te nemen, dit in navolging op de in 2016 zes nieuw aangenomen onderhoudsmedewerkers, waarvan er vier schoolverlater waren. De in 2017 aangenomen onderhoudsmedewerkers zijn voornamelijk jonge vaklieden die na het opdoen van hun eerste werkervaring de overstap naar WoonFriesland hebben gemaakt. We hebben zowel onderhoudsmedewerkers aangenomen, al dan niet met installatieachtergrond, als ook schilders.

Eigen installatiemonteurs

Het Wocozon-project begint gestaag op gang te komen. Helaas ontbreekt het momenteel aan voldoende installatiecapaciteit. Bij de werving van vaklieden proberen we nu ook installatiemonteurs te werven, die tevens kunnen worden ingezet bij het plaatsen van pv- panelen. Verder heeft Wocozon toegezegd om extra capaciteit in te zetten.

11.4 Bedrijfsvoering

Centraal magazijn

Gelet op de druk op de markt voor medewerkers hebben we de werving van jonge aankomende vaklieden in 2017 voortvarend voortgezet. In het kader van de integratie van de twee ploegen S&O (Leeuwarden en Drachten) en de voorgenomen centrale huisvesting in Grou is begin 2018 het onderzoek afgerond naar de beste wijze van bevoorrading en afvoer van materialen van de bussen. Er wordt tegenover het hoofdkantoor in Grou een nieuw centraal magazijn gebouwd dat in 2018 in gebruik wordt genomen en van waaruit bevoorrading van de bussen gerealiseerd wordt. Naast de verbeteringen met ICT kunnen we ook met optimale logistiek de efficiency verbeteren.

Centraal kantoor en netwerkpunten

In 2017 hebben we de volgende stap gezet in onze huisvesting. De grote regiokantoren zijn vervangen voor kleine netwerkpunten. Hierbij verlagen we onze kosten en gaan we, vanuit klantgerichtheid, naar de huurders toe in plaats van dat de huurders voorheen naar ons moesten toekomen. Medewerkers die voorheen op verschillende netwerkpunten werkzaam waren, hebben we naar Grou gebracht, zodat er makkelijker toegewerkt kan worden naar eenduidige processen en efficiënte samenwerking.

Inkoop

Alle inkoop is per 1 september 2017 geconcentreerd bij één Inkoopteam. Het Inkoopteam is verantwoordelijk voor alle inkopen, waaronder nieuwbouw, kwaliteitsverbeterings- en planmatig onderhoud projecten en Service & Onderhoud. Door deze organisatiewijziging wordt het mogelijk de nog te implementeren module Routing facturen (digitalisering) uit te breiden met de inkooporders en inkoopcontracten, waardoor met name bij Financiën & Administratie verdere efficiencyverbetering kan worden gerealiseerd. Implementatie van de module Routing wordt in 2018 gerealiseerd.

Security en privacy

Het bureau Insite Security heeft opdracht gekregen ons te begeleiden bij het onderzoek naar de maatregelen die nodig zijn om volgend voorjaar AVG-compliant te zijn. Deadline is 31 maart 2018. Als vervolg daarop volgt een traject dat erop is gericht dat wij 31 december 2018 worden gecertificeerd en voldoen aan de Iso-norm 27001 voor informatiebeveiliging; dit om de verdere professionalisering binnen ons bedrijf verder te borgen.



Organisatie en Bedrijfsvoering

Toekomstbestendig I&A

Het onderzoek in samenwerking met EY met betrekking tot de toekomstbestendigheid van onze I&A-afdeling is in juni gestart. Het onderzoek richtte zich op de aanwezige en toekomstige noodzakelijke competenties, onder meer voor de overgang naar de cloud en vond deels plaats in combinatie met Accolade. In samenwerking met EY en het bureau CINX is een verbeterplan opgesteld, waarvan tevens de IT-strategie en IT-infrastructuur belangrijke onderdelen vormen.

Digitalisering

Op basis van business proces redesign wordt de roadmap voor verdere digitalisering uitgewerkt, waarbij tevens de in 2018 te initiëren ontwerp en implementatie van nieuwe website, woonruimte informatiesysteem, kennisbank en huurdersportaal verder worden uitgewerkt. Eén en ander is mede onderdeel van het traject strategische personeelsplanning.

Gezamenlijk Woonruimte Bemiddelingssysteem

De ontwikkeling van een gezamenlijk Woonruimte Bemiddelingssysteem in samenwerking met Accolade, Elkien en ZIG is in 2017 niet voortgezet. Met de huurdersorganisaties, Elkien en Accolade heeft overleg plaatsgevonden om te komen tot het door WoonFriesland voorgestelde eenvoudiger aanbodmodel van sociale huurwoningen voor heel Friesland waarin alle Friese corporaties kunnen participeren. De huurdersorganisaties hebben hun zienswijze en advies uitgebracht dat op 9 november 2017 is besproken en dat door het merendeel van de Friese corporaties buiten het oorspronkelijke tripartite verband (Elkien, Accolade en WoonFriesland) wordt gesteund. De zienswijze is in grote lijnen conform het door WoonFriesland gedane voorstel. Wel vormen 1 x centraal inschrijven en centrale vastlegging zoekduur belangrijke uitgangspunten voor de huurdersorganisaties. Voor het verdere traject is een gezamenlijke brainstorm groep ingesteld.

IT-strategie

De IT-strategie en het uitvoeringsbeleid van WoonFriesland richten zich met name op opheffing/vervanging van legacy systemen en een optimaal gebruik van het kernsysteem Tobias AX van Aareon met alle daarin te integreren benodigde functionaliteiten en apps voor mobile. Een aantal apps is inmiddels in gebruik/pilot, waaronder de inspectie-app Fox info waarmee de opzichters/toezichhouders kunnen rapporteren en goedkeuren (bijv. termijnstaten).

MAX

In april is het nieuwe systeem MAX (module AX) in gebruik genomen. De S&O-medewerkers krijgen de bonnen van de opdrachten op hun I-Phone en kunnen bestede tijd en materiaal online verantwoorden. Het in de module opgenomen Route-systeem wordt nog geoptimaliseerd zodat het wijkgericht werken beter kan worden geborgd. In september/oktober heeft monitoring en bijstelling van de parameters plaats gevonden en is de routeplanning verder verbeterd. Gecombineerd met Track en Trace, beschikt WoonFriesland over één van de modernste systemen voor de bedrijfsvoering van S&O.



Organisatie en Bedrijfsvoering

Projectenmodule AX

Per 1 januari 2018 is ook de projectenmodule van AX ingericht. We gaan dan voor alle projecten, ook voor planmatig onderhoud, de AX module inzetten. Hiermee wordt in combinatie met Katoomba geheel in de managementinformatie over projecten voorzien en is deze gesynchroniseerd met de rapportage over voortgang prestatieafspraken.

'3D open BIM'

Voor de verbetering van het MeerJarenOnderhoudsPlanning systeem (MJOP) is niet alleen een accurate woningcartotheek van belang. We zijn in samenwerking met een gespecialiseerd bureau een pilot gestart met '3D open BIM', met als doel een efficiënte cartotheek en rechtstreekse invoer van informatie door onze leveranciers te laten doen. De BIM- bestanden worden gekoppeld aan Vastware (ons MJOP-systeem). Tevens zullen in samenwerking met Bouwgroep Dijkstra Draisma proeven worden genomen met de inzet van drones voor de externe inspecties, waarbij de opgeleverde informatie rechtstreeks gekoppeld gaat worden aan de BIM-bestanden.

Uitbreidingsniewbouw

De uitbreidingsniewbouw loopt vertraging op door gebrek aan kavels (weinig kavels beschikbaar vanuit de gemeenten). Op dit moment zijn er mogelijkheden in Tytsjerksteradiel, Leeuwarden, Sneek, Heerenveen, Vlieland en Schiermonnikoog. Sloop-nieuwbouw ligt op schema. Met de gemeenten Leeuwarden en Heerenveen is intensief bestuurlijk overleg gevoerd en komen nu concrete projecten in zicht. Met de gemeente Heerenveen worden plannen gemaakt voor de herontwikkeling van ons voormalig regiokantoor aan het Burgemeester Kuperusplein. Wij willen daar graag een appartementencomplex voor sociale verhuur gaan bouwen en geven daarmee een belangrijke impuls aan de herontwikkeling van het gehele plein en het centrum van Heerenveen. Bovendien kunnen we hiermee ook onze uitbreidingsniewbouw realiseren omdat we meer woningen terugbouwen dan er gesloopt gaan worden.

Overname woningen Mooiland

Onze in augustus uitgebrachte bieding voor de overname van 297 woningen in Friesland is door Mooiland in 2017 geaccepteerd. De overdracht staat gepland voor eind maart 2018.

'Ken je Bezit'

Het project 'Ken je Bezit' leidt tot genuanceerde inzichten, zeker ook voor wat betreft de performance van leveranciers en contractpartners. Met forse externe en interne inzet is in 2017 het merendeel van ons bestand intern en extern geïnventariseerd. De resultaten worden iedere maand geanalyseerd en gefilterd en waar nodig leidt dit meteen tot actie en verbetering van de registratie en oplossing van gesignaleerde problemen. Wekelijks wordt de voortgangsrapportage in de 'Ken je Bezit'-vergadering behandeld.

Scrumteams

We zijn actief met het werken in scrumteams om de kwaliteitsverbeteringen goed voor te bereiden en uit te voeren. Daarbij zijn we gestart met het geven van een scrumtraining voor alle leidinggevenden, zodat we dit in 2018 verder uit kunnen rollen in de organisatie. Alle medewerkers gaan door het werken aan een relevant onderwerp leren hoe het scrummen werkt en hoe het bijdraagt aan effectief samenwerken.



Organisatie en Bedrijfsvoering

Verbetering projectcommunicatie

Het verbeteringstraject van de externe en interne communicatie rond de projecten is opgestart, waarbij aan de voorkant van het proces reeds huurders(organisaties) worden betrokken. Door de tijdelijke inzet van professionele externe huurderscommunicatie expertise, en het opleiden van onze eigen medewerkers, zal voor de in het najaar te initiëren projecten 2018 een betere en tijdiger voorlichting naar huurders worden geborgd. Een belangrijke maatregel is het gedurende het project installeren van een eigen informatiepunt ter plekke, waar informatie wordt gegeven aan de bewoners van de te verbeteren woningen.





Financiën

12.1 Volkshuisvestelijke doelstellingen

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

Ons leningenniveau (Loan to Value) ligt op een alleszins verantwoord niveau. Na het in 2014 ingezette beleid om het te hoge niveau te reduceren, zijn onze leningen afgenomen van ruim € 700 miljoen naar € 572 miljoen eind 2017. Eind 2017 hebben wij met inbreng van expert opinion de koers voor de toekomst gezet op een niveau van maximaal 75% van de bedrijfswaarde (huidig maximum WSW 75%) en op termijn 55% van de marktwaarde (huidig maximum Aw 70%). Dit zal leiden tot een verhoging van het leningenniveau. In 2018 willen wij, in afwachting van nadere definiëring en kaderstelling door Aw en WSW, het maximale niveau verder herijken op basis van een percentage van de beleidswaarde. De beleidswaarde schatten wij momenteel op een bedrag van circa € 1,0 miljard. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt circa € 1,5 miljard, hetgeen impliceert dat een substantieel deel, circa € 0,5 miljard, ten opzichte van marktpartijen extra belegd is in 'volkshuisvestelijke taken', zoals WoonFriesland die voor haar huurders in haar werkgebied relevant en noodzakelijk acht. Hierbij moet worden gedacht aan extra inzet van financiële middelen in onderhoud en kwaliteit, alsmede in rechtvaardig en billijk sober huurprijs- en woonlastenbeleid en zeer terughoudend verkoopbeleid van sociale huurwoningen.

12.2 Financieel resultaat 2017

In onderstaande tabel wordt het financiële resultaat van 2017 vergeleken met de begroting uit 2017 en de jaarrekening van 2016.

Tabel 12.1 Opbouw jaarresultaat x € 1.000

Omschrijving	Jaarrekening 2017	Begroting 2017	Jaarrekening 2016
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	40.982	36.872	49.827
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.137	958	3.254
Resultaat overige activiteiten	74	0	105
Overige organisatiekosten	-244	-630	-515
Leefbaarheid	-2.343	-1.875	-2.096
Bedrijfsresultaat	39.606	35.325	50.575
Rente	-23.224	-23.669	-25.530
Belastingen	-1.879	0	-7.541
Resultaat deelneming	9	0	0
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	14.512	11.656	17.504
Niet-gerealiseerde waardeverandering	21.517	-30.877	34.546
Resultaat volgens W&V-rekening	36.029	-19.221	52.050



Financiën

Resultaat 2017 ten opzichte van de begroting

Uit bovenstaande tabel blijkt dat, ten opzichte van de begroting 2017, het resultaat gewone bedrijfsuitoefening over 2017 hoger is dan verwacht. Het verschil van circa € 2,9 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door:

Tabel 12.2 Analyse verschil resultaat gewone bedrijfsuitoefening jaarrekening 2017 versus begroting 2017

Meer resultaat (x € 1 miljoen) wegens:	
hogere omzet huur	3,5
lager verlies servicecontracten	0,2
hoger resultaat verkopen	0,2
hogere overige opbrengsten	0,3
lagere personele uitgaven	0,2
lagere belastingen en sectorheffingen	1,2
lagere rentelasten	0,4
overig	0,2
	6,2
Minder resultaat (x € 1 miljoen) wegens:	
hogere onderhoudslasten	1,4
belastingen	1,9
	3,3
per saldo hoger resultaat	2,9

De huuromzet valt € 3,5 miljoen hoger uit dan de begroting doordat de verkoop van het zorgvastgoed later is gerealiseerd dan begroot.

Resultaat 2017 ten opzichte van de jaarrekening 2016

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het resultaat gewone bedrijfsuitoefening over 2017 ten opzichte van de jaarrekening 2016 is afgenomen met circa € 3,0 miljoen.

Dit kan als volgt worden verklaard:

Tabel 12.3 Analyse verschil resultaat gewone bedrijfsuitvoering jaarrekening 2017 versus jaarrekening 2016

Meer resultaat (x € 1 miljoen) wegens:	
hogere overige opbrengsten	0,2
lagere rentelasten	2,3
hoger resultaat belastingen VpB (afname belastinglatentie)	5,7
	8,2
Minder resultaat (x € 1 miljoen) wegens:	
minder huuropbrengsten	3,5
lager resultaat verkopen	1,8
hogere personeelslasten	0,2
hogere onderhoudslasten	3,6
hogere sectorheffingen en belastingen	1,0
overig	1,1
	11,2
per saldo lager resultaat	-3,0



Financiën

Eenzijds de bijzondere belastinglast van € 7,5 miljoen in 2016, anderzijds het substantieel hogere bestedingsniveau van onderhoud en kwaliteitsverbeteringsprojecten van € 3,6 miljoen in 2017 en een lagere huromzet door de verkoop van het zorgvastgoed, zijn de belangrijkste oorzaken van het lagere resultaat 2017 t.o.v. 2016.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen

De grote afwijking is het gevolg van het feit dat het begrote bedrag 2017 gebaseerd is op verplicht te hanteren kaders die vroegtijdig door de Aw worden vastgesteld (die in dit geval een geprognostiseerde waardedaling tot gevolg hebben) terwijl de marktomstandigheden per balansdatum in de waardering van de marktwaarde worden meegenomen (eind 2017 leidende tot een opwaardering wegens prijsstijgingen).

12.3 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

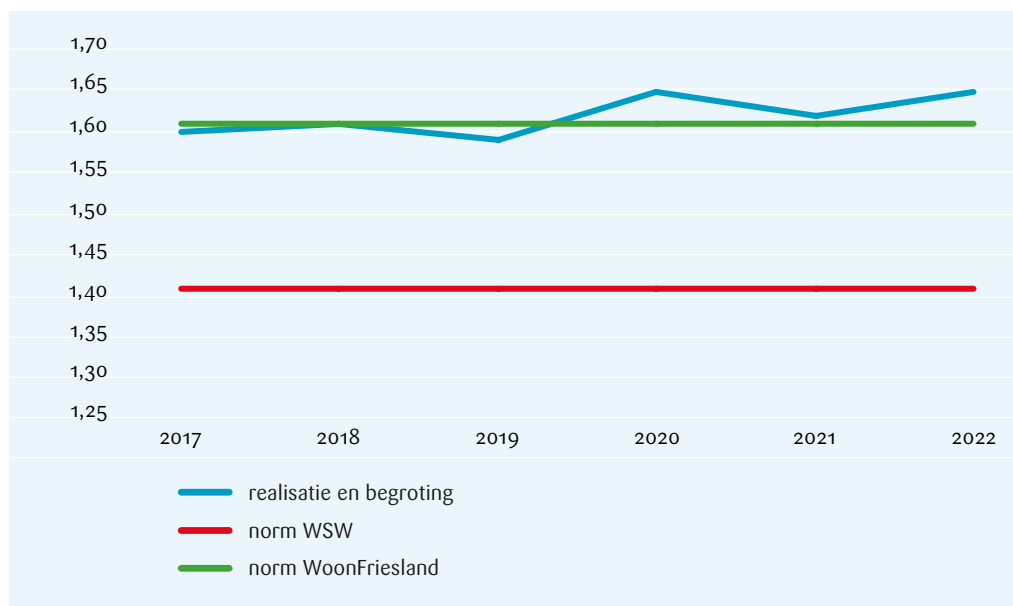
Voor de financiële continuïteit is het van belang dat WoonFriesland altijd aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Om de financiële continuïteit te waarborgen, toetst WoonFriesland de financiële positie aan een aantal belangrijke criteria: dit zijn met name de ICR (interest coverage ratio), de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

ICR (interest coverage ratio)

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

Uit onderstaande grafiek blijkt de ontwikkeling van de ICR.

Grafiek 12.1 ICR (Interest Coverage Ratio)





Financiën

De ICR over 2017 (1,6) is gerelateerd aan de gerealiseerde kasstromen. De ICR over 2018 en de jaren daarna is gerelateerd aan de kasstromen conform de meerjarenbegrotingen. Uit de grafiek blijkt dat de ICR over 2017 boven de norm van het WSW ligt en bijna op de eigen norm ligt. De komende jaren ligt de ICR dicht tegen de interne norm aan. De reden hiervoor is dat fors ingezet blijft worden op de kwaliteitsverbetering van het bestaande bezit.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer van de leningenomvang ten opzichte van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. WoonFriesland hanteert als norm een dekkingsratio van maximaal 55%.

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

Tabel 12.4 Ontwikkeling aflossingsratio x € 1.000

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Marktwaarde vastgoed	1.516.527	1.420.616	1.454.452	1.482.800	1.497.095	1.517.302
Leningenomvang	571.647	558.698	581.759	597.669	598.186	602.693
Dekkingsratio	38%	39%	40%	40%	40%	40%

De dekkingsratio voor 2017 is 38% en voldoet daarmee aan de norm. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel laat de dekkingsratio een mooi constant beeld zien op circa 40%.

Solvabiliteit

De solvabiliteit per 31 december 2017 bedraagt 61,6%. Dit is niet primair bepalend voor de investeringscapaciteit.

Medebepalende factoren daarvoor zijn de toekomstige verplichtingen (kwaliteitsachterstand e.d.), kasstromen, rentedekkinggraad (ICR) en aflossingscapaciteit. Op grond van de Woningwet beoordeelt de Autoriteit wonen jaarlijks op basis van een groot aantal factoren de financiële continuïteit van WoonFriesland.

12.4 Treasury

Treasurystatuut en jaarplan

De treasury-activiteiten zorgen ervoor dat de lange- en korte termijn financiering van WoonFriesland geregeld is binnen aanvaardbare risicogrenzen en tegen zo laag mogelijke kosten. WoonFriesland heeft de werkwijze op het gebied van financieringen, beleggingen, rentemanagement en liquiditeitenbeheer vastgelegd in het Treasurystatuut en het Reglement Financieel beleid en beheer. Het Reglement Financieel beleid en beheer is in 2016 voor het eerst opgesteld en vastgesteld. In 2017 is hiervoor als gevolg van de Veegwet een Addendum opgesteld en vastgesteld. Het Treasurystatuut, het Reglement Financieel beleid en beheer en het Addendum hierop zijn goedgekeurd door de Aw.

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



Financiën

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 2017 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 2017 heeft WoonFriesland in dit kader de volgende beschikbare liquide middelen uitgezet:

Tabel 12.5 Overzicht uitgezette beschikbare liquide middelen

Bedragen x € 1.000

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

Beschikbare liquide middelen a.g.v. terugplaatsingen op roll-over leningen met variabele hoofdsom			
Omschrijving	Rente	Einddatum	bedrag
NWB variabele roll-over	Eur 1m + 0,41	5-16-2022	12.000.000
NWB variabele roll-over	Eur 1m + 0,25	12-2-2022	16.000.000

Financiering

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

WoonFriesland financiert haar activiteiten op twee manieren. Enerzijds door eigen middelen in te zetten. Deze middelen komen beschikbaar uit de verhuur en verkoop van het onroerend goed. Anderzijds trekken we externe leningen aan, welke vooral worden ingezet voor het herfinancieren van leningen. In dit laatste geval is het van belang dat WoonFriesland voldoet aan de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW beoordeelt de corporatie op basis van financial- en businessrisks. Uit berekeningen blijkt dat WoonFriesland aan alle financiële ratio's ten behoeve van de risicobeoordeling van het WSW voldoet. Ook in 2017 heeft het WSW een positief oordeel uitgesproken over de wijze waarop WoonFriesland de businessrisks beheerst.

Borgingsplafond

Onderdeel van het risicobeoordelingsmodel van het WSW is het borgingsplafond per deelnemer. Het borgingsplafond is het maximale bedrag dat de corporatie in het betreffende jaar aan geborgde leningen mag hebben. De omvang van het borgingsplafond stelt het WSW vast op basis van de financieringsbehoefte. Het WSW heeft op grond van de door haar uitgevoerde integrale beoordeling in augustus 2017 een borgbaarheidsverklaring afgegeven. In november 2017 is dit borgingsplafond verhoogd voor de financiering van de overname van de portefeuille van Mooland in Friesland. Dit betekent dat WoonFriesland haar financieringsbehoefte, voor zover nodig, volledig kan invullen met geborgde leningen.



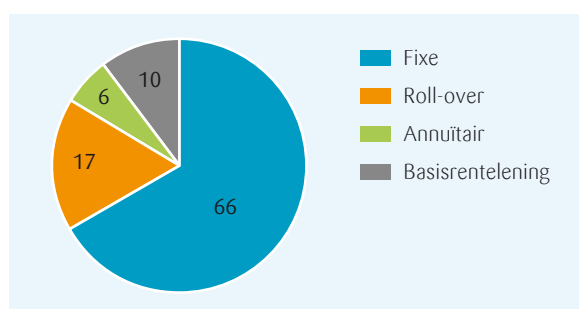
Financiën

Leningenportefeuille

De totale leningenomvang per ultimo 2017 bedraagt € 572 miljoen en bestaat voor € 540 miljoen uit leningen welke door het WSW zijn geborgd. Voor het overige deel van € 32 miljoen staan gemeenten garant. Dit betreft met name oudere leningen. De gemiddelde rente bedraagt 3,91%. De duration (de gemiddelde gewogen rente typische looptijd) van de leningenportefeuille (inclusief swaps) is ultimo 2017, 12,0 jaar.

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

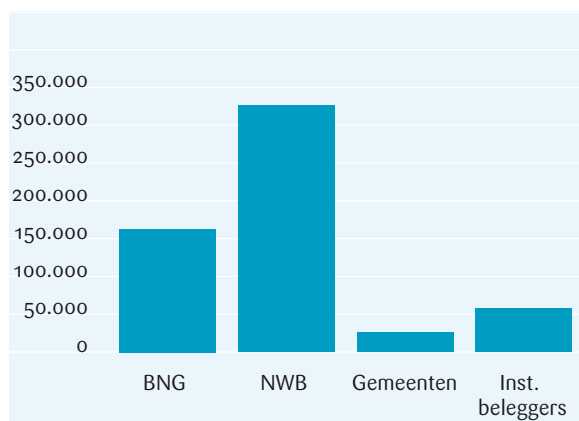
Grafiek 12.2 Type lening (in %)



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

De samenstelling van de leningenportefeuille, gerubriceerd naar geldgevers, ziet er ultimo 2017 als volgt uit:

Grafiek 12.3 Leningenportefeuille x € 1.000





Financiën

Derivaten

WoonFriesland heeft, ultimo 2017, de volgende derivaatovereenkomsten zonder margin calls (dus geen verplichting om bij een zeker renteniveau liquide middelen te storten bij de bank):

Tabel 12.6 Derivaatovereenkomsten

Bedragen x € 1.000

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

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

Met betrekking tot de swaps en de onderliggende roll-over leningen is sprake van een effectieve hedge, aangezien de kritische kenmerken van de swaps en de onderliggende roll-over leningen gelijk zijn aan elkaar. De marktwaarde van de derivaten bedroeg ultimo 2017 € 16,9 miljoen negatief. WoonFriesland heeft geen derivatenovereenkomsten met zogeheten marktwaardeverrekeningen (margin calls). Op het moment dat de overeenkomsten aflopen is de marktwaarde nihil.

Toezichtbelemmerende bepalingen

Ultimo 2017 is er geen sprake meer van contracten met toezichtbelemmerende bepalingen. Het enige contract met nog een dergelijke bepaling liep in 2017 af.

12.5 Scheidingsvoorstel

Conform de nieuwe Woningwet heeft WoonFriesland een scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB ingediend bij de Aw. WoonFriesland heeft gekozen voor een administratieve scheiding. Er worden geen extra woningen overgeheveld vanuit de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak. Alle gemeenten en de betreffende huurdersorganisaties hebben een positieve zienswijze afgegeven op het voorstel. In oktober 2017 heeft de Aw het scheidingsvoorstel goedgekeurd, zodat per 1 januari 2018 de DAEB- en niet-DAEB-tak dan ook daadwerkelijk van elkaar gescheiden zijn.



Geconsolideerde jaarrekening 2017

- Geconsolideerde balans per 31 december 2017
- Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017
- Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017
- Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017



1. Geconsolideerde balans per 31 december 2017

Balans per 31 december 2017 geconsolideerd

(na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	31 dec. 2017	31 dec. 2016
Vaste activa		
1. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.487.064	1.507.316
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	29.463	35.215
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.234	17.830
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.986	1.689
	1.538.747	1.562.050
2. Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.750	7.944
3. Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	20	0
Latente belastingvordering(en)	45.865	47.744
Leningen u/g	59	138
Totaal financiële vaste activa	45.944	47.882
Som der vaste activa	1.593.441	1.617.876
Vlottende activa		
4. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	999	1.989
Overige voorraden	673	508
	1.672	2.497
5. Vorderingen		
Huurdebiteuren	799	970
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	95
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	0	6
Overige vorderingen	78	228
Overlopende activa	1.276	1.303
Totaal vorderingen	2.153	2.602
6. Liquide middelen	10.184	11.805
Som der vlottende activa	14.009	16.904
TOTAAL ACTIVA	1.607.450	1.634.780



Geconsolideerde balans per 31 december 2017

bedragen x € 1.000

PASSIVA	31 dec. 2017	31 dec. 2016
7. Groepsvermogen		
	989.716	953.687
8. Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	3.665	81
Voorziening reorganisatiekosten	683	1.034
Voorziening jubileum uitkering	391	417
	4.739	1.532
9. Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	15.229	25.529
Schulden aan kredietinstellingen	513.688	572.122
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.852	18.493
Overige schulden	125	166
	545.894	616.310
10. Kortlopende schulden		
Overheidsleningen	10.296	8.866
Schulden aan kredietinstellingen	32.434	34.804
Schulden aan leveranciers	2.737	532
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	94
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	4.479	2.588
Schulden ter zake van pensioenen	166	182
Overige schulden	4.069	2.452
Overlopende passiva	12.920	13.733
	67.101	63.251
TOTAAL PASSIVA	1.607.450	1.634.780



2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017

bedragen x € 1.000

	2017	2016
11. Huuropbrengsten	114.949	118.446
12. Opbrengsten servicecontracten	5.843	6.197
13. Lasten servicecontracten	-6.706	-7.107
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-19.179	-18.131
15. Lasten onderhoudsactiviteiten	-37.229	-33.857
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16.696	-15.721
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	40.982	49.827
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	91.419	20.220
17. Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-1.078	-968
Toegerekende organisatiekosten	-190	-187
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-89.014	-15.811
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.137	3.254
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.653	-69
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.126	34.561
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden	44	54
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.517	34.546
21. Overige bedrijfsopbrengsten	74	105
Netto resultaat overige activiteiten	74	105
22. Overige organisatiekosten	-244	-515
23. Leefbaarheid	-2.343	-2.096
Bedrijfsresultaat	61.123	85.121
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	5	5
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	67	250
Rentelasten en soortgelijke kosten	-23.296	-25.785
24. Financiële baten en lasten	-23.224	-25.530
Resultaat voor belastingen	37.899	59.591
25. Belastingen	-1.879	-7.541
Resultaat deelnemingen	9	0
Resultaat na belastingen	36.029	52.050



3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode

bedragen x € 1.000

	2017	2016
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Operationele Ontvangsten</i>		
Huren	114.589	118.007
Vergoedingen	5.825	6.174
Overige bedrijfsontvangsten	279	197
Renteontvangsten	26	39
	120.719	124.417
<i>Operationele Uitgaven</i>		
Erfpacht	-20	-21
Personeelsuitgaven	-13.886	-13.406
Onderhoudsuitgaven	-35.167	-36.126
Overige bedrijfsuitgaven	-22.308	-23.030
Renteuitgaven	-24.351	-26.491
Sectorspecifieke heffing	-88	-91
Verhuurderheffing	-9.769	-8.787
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-837	-704
	-106.426	-108.656
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.293	15.761
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	91.415	18.082
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	751
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	213
Verkoopontvangsten grond	201	1.100
	91.616	20.146
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-5.023	-6.453
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-27.336	-4.317
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.575	-810
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-871	-1.465
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-853	-367
Aankoop grond	-19	-237
Investeringen overig	-1.331	-1.072
Investeringen Overig niet te borgen	0	-4
Externe kosten bij verkoop	-856	-700
	-37.864	-15.425



Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017

Vervolg geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017

bedragen x € 1.000

	2017	2016
Financiële Vaste Activa		
FVA Uitgaven	169	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-192	0
	-23	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	53.729	4.721
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>		
Nieuwe te borgen leningen	0	60.500
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-57.961	-75.809
Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investeringen	-9.217	-8.662
	-67.178	-84.471
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-67.178	-23.971
Mutatie liquide middelen	844	-3.489
Mutatie liquide middelen		
Mutatie liquide middelen	844	-3.489
Wijziging kortgeldmutaties	-2.465	2.465
	-1.621	-1.024
Geldmiddelen per 1 januari	11.805	12.829
Geldmiddelen per 31 december	10.184	11.805
	-1.621	-1.024
	0	0



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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 25 april 2018.

Oordelen en schattingen

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

Consolidatiegrondslagen

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

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

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

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

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



Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Consolidatie

In de jaarrekening van WoonFriesland zijn de financiële gegevens geconsolideerd van WoonFriesland en de volgende groepsmaatschappijen:

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	Ja
Consortium Noord B.V. (geliquideerd per 19 juni 2017), Grou	50,00	Ja

De vennootschap heeft de volgende kapitaalbelangen, die op nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal %
Estea Capital Friesland B.V., Ede	20,00

Salderen

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

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



Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

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), rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) per balansdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) 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 sociaal en commercieel vastgoed

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

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

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

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').



Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

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

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

WoonFriesland hanteert de full versie van het Handboek modelmatig 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'.

Herwaarderingsreserve

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

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 2017 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.



Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

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 terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de 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 gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.



Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

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 waardeveranderinge'.

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'.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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.



Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden 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 groep in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van de groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

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

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

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.

Leningen u/g

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.



Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Vorraden

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 groep, 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 teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

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



Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Vorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten.

De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden 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.

Belastingen

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel.

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



Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

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 vervolgwaaardering 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.



Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

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.

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 waarderingmethoden. 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 waarderingmodellen.

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

Derivaten en hedge accounting

De groep maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals valutatermijncontracten en renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de rente- en valutaschommelingen.

De groep 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 groep de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de onderstaande subcategorieën:

Derivaten met toepassing van kostprijshedge-accounting

De groep past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

De groep 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 kostprijshedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge instrument niet geherwaardeerd.



Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

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.



Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

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

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

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 groep, 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 derving 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.



Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Overheidsheffingen

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord.

De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder 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 VvEbeheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.



Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

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

Belastingen

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

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

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



Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

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.



Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

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



5. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

ACTIVA

Vaste activa

1. Vastgoedbeleggingen

bedragen x € 1.000

	2017	2016
DAEB vastgoed in exploitatie	1.487.064	1.507.316
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	29.463	35.215
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.234	17.830
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.986	1.689
Totaal	1.538.747	1.562.050

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

bedragen x € 1.000

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	1.192.287	1.192.631	51.119	50.253
Herwaardering	315.029	282.643	-15.904	-19.119
Stand per 1 januari	1.507.316	1.475.274	35.215	31.134

Mutaties

Overboeking investeringen activa in ontwikkeling	1.162	8.283	0	0
Aankopen	2.150	0	0	0
Investeringen	33.888	6.217	193	235
Desinvesteringen	-83.659	-11.678	-6.373	-2.535
Herwaardering	24.307	32.386	2.328	3.215
Herclassificatie naar exploitatie	1.900	-3.166	-1.900	3.166
Totaal mutaties 2017	-20.252	32.042	-5.752	4.081
Boekwaarde per 31 december	1.487.064	1.507.316	29.463	35.215

Uitgangspunten marktwaarde

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

bedragen x € 1.000

	2017	2016	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	8.960	9.055	full
Meergezinswoningen	9.157	9.361	full
Studenteneenheden	301	416	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	90	117	full
Maatschappelijk onroerend goed	76	124	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	357	1.245	full
Parkeervoorzieningen	1.202	1.262	full
Totaal	20.143	21.580	



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

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

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

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCFperiode. 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 doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl 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 markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurl.

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

	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Parameters woongelegenheden					
Prijsinflatie	0,6%	1,3%	1,5%	1,7%	2%
Looninflatie	1,7%	2,2%	2,2%	2,2%	2,5%
Bouwkostenstijging	1,7%	2,2%	2,2%	2,2%	2,5%
Leegwaardestijging	2,3%	4,7%	2,0%	2,0%	2,0%
Mutatieonderhoud per vhe - EGW (€)	VEX norm	VEX norm	VEX norm	VEX norm	VEX norm
Mutatieonderhoud per vhe - MGW (€)	VEX norm	VEX norm	VEX norm	VEX norm	VEX norm
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	VEX norm	VEX norm	VEX norm	VEX norm	VEX norm
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgseenheid (extr.muraal) (€)	VEX norm	VEX norm	VEX norm	VEX norm	VEX norm
Mutatieonderhoud per vhe - EGW (€)	823	836	836	836	836
Mutatieonderhoud per vhe - MGW (€)	618	628	628	628	628
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	185	188	188	188	188
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgseenheid (extr.muraal) (€)	618	628	628	628	628
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	420	427	427	427	427
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	413	420	420	420	420
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	389	395	395	395	395
Beheerkosten per vhe - Zorgseenheid (extr.muraal) (€)	381	387	387	387	387
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	gem. tarieven	gem. tarieven	gem. tarieven	gem. tarieven	gem. tarieven
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

	2017	2018-2019	2020-2012	2022	2023 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,536%	0,591%	0,592%	0,593%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar € zelfstandige eenheden	1,2%	1,0%	0,8%	0,6%	0,3%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar € onzelfstandige eenheden	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexploiteren	gem. 2011-2015 %	Taxateur %	Taxateur %	Taxateur %	Taxateur %
Mutatiekans bij uitponden	Taxateur %	Taxateur %	Taxateur %	Taxateur %	Taxateur %
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,7%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
Disconteringsvoet:	6,15 - 7,39%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%

	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed					
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo (€)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Mutatieonderhoud per m ² bvo (€)	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gem. tarieven	Gem. tarieven	Gem. tarieven	Gem. tarieven	Gem. tarieven
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	6,71%	7,84%	7,84%	7,84%	7,84%

	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Parameters parkeerplaatsen					
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	46	25,50	25,50	25,50	25,50
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	154	36	36	36	36
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	25	47	47	47	47
Beheerkosten - garagebox (€)	35	157	157	157	157
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet:	7,21%	7,18%	7,18%	7,18%	7,18%

	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Parameters intramuraal zorgvastgoed					
Instandhoudingsonderhoud - € XX per m ² bvo	8	8	8	8	8
Mutatieonderhoud - € XX per m ² bvo	10	10	10	10	10
Beheerkosten	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gem. tarieven	Gem. tarieven	Gem. tarieven	Gem. tarieven	Gem. tarieven
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet:	6,71%	7,84%	7,84%	7,84%	7,84%



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

Inschakeling taxateur

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

Toepassing vrijheidsgraden

WoonFriesland heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. 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.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document 'Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

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

Schematische vrijheden

Voor met name de niet-woning waarderingen kan gebruik gemaakt worden schematische vrijheden. Dit houdt in dat er bij de marktwaarding 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)

In de Full versie wordt door de taxateur een inschatting gemaakt van de markthuur per vhe of complex. Op deze manier kunnen de locatie en het complex aanleiding zijn voor een hogere of lagere markthuur.

De markthuur is de bruto huurprijs die, uitgaande van optimale marketing en verhuur aan de hoogst biedende gegadigde, behaald zou kunnen worden op het moment van het waardepeildatum.

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



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

De markthuur van de woningen wordt bepaald door een percentage te nemen van de leegwaarde. Dit percentage kan worden ingevoerd in Reaturn TM op ieder niveau en is onderverdeeld in een- of meergezinswoningen en in 8 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 marktwaarde waarderings van het BOG/MOG is in beperkte mate gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad. Omdat bij deze waarderings gekeken wordt naar de 'highest value and best use' wordt de alternatieve aanwendbaarheid van deze complexen doorgerekend door de taxateur. Hierbij zijn in bepaalde gevallen aanpassingen gemaakt in de Exit Yield. De taxateur kan deze onderbouwen.

Leegwaarde(stijging)

De basis voor de leegwaarde per 31-12-2017 is overgenomen van de marktwaarderingen van 2016. Ten opzichte van de leegwaarden per 31-12-2016 is er een leegwaardestijging toegepast op basis van de NVM transacties over die periode

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 contact 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.

Mutatie- en verkoopkans

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

Onderhoud

Voor het bepalen van een marktconforme onderhoudsnorm is per complex bepaald welk VTW/VEX type van toepassing is. Voor elk VTW/VEX type is bepaald wat de marktconforme onderhoudskosten zijn.

Bij de BOG/MOG taxaties zijn in overleg met de taxateur in bepaalde gevallen afwijkende onderhoudsbedragen voor complexen opgenomen omdat de standaard marktconforme onderhoudsbedragen niet volstaan.

Technische splitsingskosten

Van deze vrijheidsgraad is geen gebruik gemaakt.



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

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 gemeenten.

Van deze vrijheidsgraad is gebruik gemaakt bij de waarderingen van de BOG/MOG complexen in het geval van de:

- wederverhuurtijd;
- leegstand;
- huurkortingen.

Erfpacht

Binnen de portefeuille van WoonFriesland is in beperkte mate sprake van erfpacht. Indien van toepassing zijn de erfpachtcontracten in de waardering meegenomen.

Exploitatiescenario

Van deze vrijheidsgraad is geen gebruik gemaakt.

Schattingen

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

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

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x € 1.000	In % reële waarde
Verhuurderheffing	0,57%	0,25%	-33.287	-2,30%
Leegwaardestijging	2,00%	-0,50%	-46.667	-3,20%
Disconteringsvoet (sectorspecifiek opslag)	5,38%	-0,50%	88.709	6,10%
Disconteringsvoet (sectorspecifiek opslag)	5,38%	0,50%	-75.838	-5,20%
Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk).				

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

WoonFriesland zich jegens de gemeenten Schiermonnikoog en Vlieland heeft 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.



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2017 € 2,0 miljard (2016: 2,0 miljard).

Bedrijfswaarde informatie

bedragen x € 1.000		
De bedrijfswaarde bedraagt:	31-12-2017	31-12-2016
Commercieel vastgoed	18.425	24.087
Sociaal vastgoed	786.781	916.215
	805.206	940.302

Uitgangspunten bedrijfswaarde

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

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

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

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

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

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

- jaarlijkse huurverhoging van 1,4% voor 2018 en 2019, 1,5% voor 2020, 1,6% voor 2021 en 2022, 1,8% voor 2023 en 2,0% voor de jaren daarna (2016: 0,6% voor 2018, 1,1% voor 2019, 1,5% voor 2020 en 2,0% voor de jaren daarna);
- jaarlijkse huurharmonisatie uitsluitend voor de eerste vijf jaar (2016: idem);
- jaarlijkse huurderving van 1,65% als gevolg van leegstand (2016: 1,65%);
- jaarlijkse mutatiegraad van 10% waarbij huurharmonisatie tot 68% van de maximaal redelijke huur (2016: 10% en 70%/80%);
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatie uitgaven van 2,2% voor 2018, 2,3% voor 2019 - 2022 en 2,5% voor de jaren daarna (2016: 1,1% voor 2018, 1,5% voor 2019, 2,0% voor 2020 en 2021 en 2,5% voor de jaren daarna);
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie voor bouwkostenontwikkeling van 2,2% voor 2018, 2,3% voor 2019 - 2022 en 2,5% voor de jaren daarna (2016: 1,9% voor 2018, 2,2% voor 2019 en 2,5% voor de jaren daarna).

Volumeparameters:

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting 2018 en daaropvolgende jaren van WoonFriesland.

De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

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

Discontering:

- disconteringsvoet van 5,0% voor woningen (2016: 5,0%); disconteringsmoment: medio-numerando;
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur zie verder onder tekstkader hierna van het complex met een minimum van vijftien jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

Overige aspecten:

- de gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn als volgt.
Bij de geschatte resterende economische levensduur wordt rekening gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van de corporatie en de feitelijke staat van onderhoud. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen. Periodiek wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is. Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt. Het MJSB van WoonFriesland is principe leidend. Van de afgeronde kwaliteitsverbeteringen in 2017 en in de begroting 2018 en daaropvolgende jaren meegenomen sloop waarvoor een besluit is genomen, is de levensduurinschatting aangepast.
- inrekenen woningverkopten: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde.

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 250 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 50 woningen in het komend boekjaar worden verkocht.

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 geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Overige vastgoedbeleggingen

bedragen x € 1.000

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	21.545	23.248	1.689	2.554
Herwaardering	-3.715	-3.820	0	0
Herrekenende stand per 1 januari	17.830	19.428	1.689	2.554
<i>Mutaties</i>				
Toename bestede kosten onderhanden en nieuwe projecten	0	0	39.259	12.966
Afname door oplevering naar activa in exploitatie	0	0	-33.441	-11.202
Onrendabele toppen boekjaar	0	0	-5.186	-2.710
Overig	0	0	3.665	81
Herclassificatie naar voorraad	-713	-1.290	0	0
Herclassificatie naar exploitatie	-905	-413	0	0
Opwaardering	314	502	0	0
Afwaardering	-292	-397	0	0
Totaal mutaties 2017	-1.596	-1.598	4.297	-865
Boekwaarde per 31 december	16.234	17.830	5.986	1.689



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

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 'Voorraden' tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de 'Voorraden' 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.

De Onroerende zaken uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 186 aantal woningen (2016: 203), waarvan 145 huurwoningen uit bestaand bezit (2016: 157) en 41 nieuwbouwkooptoningen (2016: 46). In 2017 zijn 17 woningen teruggekocht, hiervan zijn 12 opgenomen in exploitatie, 3 regulier verkocht en 2 toegevoegd aan voorraad koop.

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.



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

2. Materiële vaste activa

bedragen x € 1.000

<i>Verloopoverzicht</i>	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	19.812	18.710
Cumulatieve afschrijvingen	-11.868	-11.088
Herrekende stand per 1 januari	7.944	7.622
<i>Mutaties</i>		
Investerings	1.716	1.102
Afschrijvingen	-910	-780
Totaal mutaties	804	322
Boekwaarde per 31 december	8.750	7.944

3. Financiële vaste activa

bedragen x € 1.000

	31-12-2017	31-12-2016
Andere deelnemingen		
Estea Capital Friesland B.V. te Ede (20%)	20	0

bedragen x € 1.000

	2017	2016
<i>Estea Capital Friesland B.V.</i>		
Stand per 1 januari	0	0
Investerings	20	0
Aandeel in het resultaat	9	0
Dividend	-9	0
Stand per 31 december	20	0

	31-12-2017	31-12-2016
<i>Latente belastingvordering(en)</i>		
Latente belastingvorderingen	45.865	47.744

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:



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

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 2017 € 1.516,5 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2017 € 1.739,7 miljoen. Ultimo 2016 is dit € 1.547,4 miljoen, respectievelijk € 1.833,8 miljoen. Het verschil is voor de latentie bepaald en contact gemaakt tegen de netto rente en een restant levensduur van 20,8 jaar (2016: 21,4).

Het totale waarderingsverschil ultimo 2017 van € 223,2 miljoen wordt niet volledig gewaardeerd omdat rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover hier passieve latenties tegenover staan én beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is.

Dit vindt zijn uiting in het waarderen van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende tien jaar, naar verwachting, worden verkocht. Tevens is rekening gehouden met de afwikkeling van tijdelijke verschillen voor woongelegenheden waarvoor een definitief sloopbesluit is genomen. Voor de overige woningen komen de tijdelijke verschillen pas dermate laat tot uiting, dat waarschijnlijkheid van toekomstige winsten, onvoldoende zeker is. De latentie is tegen de contante waarde opgenomen.

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/passieve latentie gevormd. Gezien het kortlopend karakter is deze latentie tegen de nominale waarde opgenomen, omdat er een verwaarloosbaar verschil bestaat met de contante waarde.

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 hierdoor gewaardeerd als nihil.

Leningen en derivaten

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

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 3,13% (2016 : 3,02%). Dit percentage is afgeleid uit de voor WoonFriesland geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2017, onder aftrek van het vastgestelde minimale effectieve belastingtarief van 20%.



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

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

bedragen x € 1.000

Latente belastingvorderingen:	Balans		Winst-en verliesrekening	
	2017	2016	2017	2016
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	29.405	37.908	-8.503	-4.900
Vastgoed projecten en gronden	116	181	-65	-464
Leningen en derivaten	290	342	-52	-82
Niet toegestane voorzieningen	253	332	-79	-50
Fiscaal verrekenbare verliezen	15.801	8.981	6.820	-2.046
	45.865	47.744	-1.879	-7.542

Onder de Latente belastingvorderingen is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 78.643 dzd. (2016: € 43.399 dzd.). Dit is het gevolg van het verlies geleden in het [2012/2013/2014/2017], 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

	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	47.744	55.286
Dotatie t.l.v. resultaat	6.820	0
Vrijval t.g.v. resultaat	-8.699	-7.542
Boekwaarde 31 december	45.865	47.744

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2017:

bedragen x € 1.000

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25%
Waarde van vastgoed in exploitatie	1.516.504	1.739.716	223.212	55.803
Waarde van onderhanden projecten	999	1.478	479	120
Waarde van derivaten	67.690	70.710	3.020	755
Overige tijdelijke verschillen	-1.074	0	1.074	269
	1.584.119	1.811.904	227.785	56.946

Ten aanzien van de vastgoedportefeuille wordt geacht dat het fiscale verschil niet tot afwikkeling komt, afgezien van de verwachte verkopen binnen vijf jaar, waardoor geen latentie is verantwoord.



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

Leningen u/g	bedragen x € 1.000			
	Stand per 1 januari 2017	Bij	Af	Stand per 31 december 2017
Medisch Centrum Leeuwarden	67	0	-12	55
Stichting Limor	67	0	-67	0
Fietsplan personeel	4	6	-6	4
	138	6	-85	59

Het gemiddelde rentepercentage van de uitgegeven leningen bedraagt per ultimo 2017: 6,74% (2016: 3,37%).

Medisch Centrum Leeuwarden

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

Stichting Limor

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

In verband met de verkoop van de zorgvastgoedportefeuille is deze lening u/g in 2017 afgewikkeld.

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.



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

Vlottende activa

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	bedragen x € 1.000	
	31-12-2017	31-12-2016
Voormalige 'koopgarant' woningen bestemd voor reguliere verkoop	322	1.210
Voorraad grond- en ontwikkelposities	677	779
	999	1.989

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop bestaat uit; opgeleverde nieuwbouwwoningen en kavels die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht (aantal 2017: 0 / 2016: 0). Woningen die zijn teruggekocht onder de constructie 'koopgarant' en weer regulier aan de markt worden aangeboden (aantal 2017: 2 / 2016: 13) en de grond- en ontwikkelposities die zijn bestemd voor verkoop (aantal 2017: 2 / 2016: 3).

Overige voorraden	bedragen x € 1.000	
Voorraad materialen	673	508

5. Vorderingen

Huurdebiteuren	bedragen x € 1.000	
t/m 3 maanden	408	482
> 3 maanden	452	656
Vertrokken bewoners	1.186	1.432
	2.046	2.570
Voorziening dubieuze debiteuren	-1.247	-1.600
	799	970

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	0	6

Overige vorderingen		
Overige debiteuren	78	228

De overige vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Overlopende activa		
Overige (m.n. vooruitbetaalde bedragen/vooruitontvangen facturen)	1.276	1.303

6. Liquide middelen		
Rabobank	10.183	11.805
Kas	1	0
	10.184	11.805

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan WoonFriesland.



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

PASSIVA

7. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 147 van dit rapport.

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

bedragen x € 1.000

	31-12-2017	31-12-2016
Onrendabele investeringen en herstructureringen	3.665	81

bedragen x € 1.000

	2017	2016
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	81	0
Dotatie	5.186	1.040
Onttrekking	-1.602	-959
Stand per 31 december	3.665	81

De voorziening heeft volledig een kortlopend karakter.

Overige voorzieningen

bedragen x € 1.000

	Stand per 1 januari 2017	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand per 31 december 2017
Voorziening reorganisatiekosten	1.034	0	-98	-253	683
Voorziening jubileum uitkering	417	40	-66	0	391
	1.451	40	-164	-253	1.074

9. Langlopende schulden

bedragen x € 1.000

	31-12-2017	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2016	Waarvan langer dan vijf jaar
Schulden/leningen overheid	15.229	4.669	25.529	5.433
Schulden aan kredietinstellingen	513.688	392.512	572.122	426.939
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.852	0	18.493	0
Overige schulden	125	0	166	0
	545.894	397.181	616.310	432.372

Voor Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en overige schulden is niet bekend wanneer de schuld afloopt.



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

bedragen x € 1.000

	31-12-2017	Aflossings- verplichting 2018	Resterende looptijd > 1 jaar en <= 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	25.525	10.296	10.560	4.669
Schulden aan kredietinstellingen	546.122	32.434	121.176	392.512
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.852	0	16.852	0
Overige schulden	125	0	0	0
	588.624	42.730	148.588	397.181

Schulden/leningen overheid

bedragen x € 1.000

	2017	2016
<i>Leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	25.686	34.396
Aflossing	-10.457	-8.866
Langlopend deel per 31 december	15.229	25.529

Schulden aan kredietinstellingen

bedragen x € 1.000

	31-12-2017	31-12-2016
Leningen kredietinstellingen	513.688	572.122
	2017	2016
<i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	546.122	604.461
Aflossing	-32.434	-32.339
Langlopend deel per 31 december	513.688	572.122

De marktwaarde van de leningen (inclusief aflossingsverplichting 2018) bedraagt ultimo 2017 € 810 miljoen (2016 € 900 miljoen). De marktwaarde is bepaald door een externe treasury specialist op basis van de rentecurve waarbij gerekend is met een kredietopslag.

Voor het totaal aan langlopende leningen en aflossingsverplichting komend jaar staat het WSW borg voor een bedrag van € 568 miljoen en de gemeenten voor een bedrag van € 32 miljoen. Dit is totaal € 600, hiervan is € 43 miljoen als kortlopend verantwoord (aflossingsverplichting 2018).

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



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	bedragen x € 1.000	
	2017	2016
<i>Onroerende zaken in exploitatie</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	21.295	23.068
Vermeerderingen / verminderingen	-2.802	-2.924
Stand per 1 januari	18.493	20.144
Herclassificatie naar exploitatie	-960	-437
Herclassificatie naar voorraad	-723	-1.336
Afwaarderingen	-212	-288
Opwaarderingen	254	410
Stand per 31 december	-1.641	-1.651
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	19.612	21.295
Vermeerderingen / verminderingen	-2.760	-2.802
	16.852	18.493

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 186 aantal woningen (2016: 203), waarvan 145 huurwoningen uit bestaand bezit (2016: 157) en 41 nieuwbouwkoopwoningen (2016: 46). In 2017 zijn 17 woningen teruggekocht, hiervan zijn 12 opgenomen in exploitatie, 3 regulier verkocht en 2 toegevoegd aan voorraad koop.

Overige schulden	bedragen x € 1.000	
	31-12-2017	31-12-2016
Waarborgsommen	125	166

10. Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Overheidsleningen	10.296	8.866
Schulden aan kredietinstellingen	32.434	34.804
	42.730	43.670

De schulden aan kredietinstellingen 2016 bestaat voor 2,4 mln. euro uit een negatief rekening-courant saldo. Voor 2017 betreft dit een positief saldo en is dit opgenomen onder de liquide middelen.

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	2.737	532
-------------	-------	-----

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	3.873	1.968
Loonheffing	606	620
	4.479	2.588



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

Schulden terzake van pensioenen

bedragen x € 1.000

	31-12-2017	31-12-2016
Schulden terzake van pensioen	166	182

Overige schulden

Nog te ontvangen facturen	4.069	2.452
---------------------------	-------	-------

Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen o/g	8.325	9.333
Renteswaps	1.465	1.559
Vooruitontvangen huren	1.111	1.293
Vooruitontvangen bedragen	959	668
Te verrekenen service- en stookkosten met huurders	581	486
Vakantiegeld	479	394
	12.920	13.733

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Waarborgverplichting

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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 (2017: 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 2017 heeft WoonFriesland een aangegane obligoverplichting van € 20,9 miljoen (2016: € 22,3 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.

Garanties

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

Lease-overeenkomsten

De toekomstige lease-verplichtingen van WoonFriesland bedragen € 0,68 miljoen (2016 € 0,70 miljoen) waarvan € 0,34 miljoen een looptijd betreft van korter dan 1 jaar en € 0 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar betreft.

Aangegane verplichtingen inzake projecten in ontwikkeling

De aangegane verplichtingen van WoonFriesland bedragen € 17,7 miljoen (2016: € 9,3 miljoen).



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

Saneringsheffing

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 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:

- 2018: € 1,1 miljoen;
- 2019: € 1,1 miljoen;
- 2020: € 1,1 miljoen;
- 2021: € 1,2 miljoen;
- 2022: € 1,2 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.

In 2017 is de koopovereenkomst inzake de aankoop van de portefeuille van woningcorporatie Mooiland in Friesland getekend. De daadwerkelijke overdracht van het vastgoed zal in het eerste kwartaal van 2018 plaatsvinden.



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

Financiële instrumenten

WoonFriesland maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past WoonFriesland met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijshedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2017 € 16,9 miljoen negatief (31-12-2016: € 21,5 miljoen negatief).

Doelstellingen risicobeheer

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

Hedge-strategie

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

Type hedge

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

Afgedekte positie

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

Accounting

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

Algemeen

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

Valutarisico

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

Marktrisico

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

Reële waarde

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contract waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente. De totale reële waarde van de langlopende schulden was voor 2017 € 810 miljoen (2016: € 900 miljoen).



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

Renterisico

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

Voor schulden met variabele renteaftspraken of renteconversie momenten (in het bijzonder variabele, roll-over en basisrente leningen) loopt de WoonFriesland risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (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 markttrente, 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 WoonFriesland loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2017 Renteklassen (vastrentende leningen)

Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	>7%	Eind-totaal
1 - 5 jaar	11.397.000	87.096.000	8.074.000	16.652.000	4.248.000	0	127.466.000
6 - 10 jaar	12.150.000	1.549.000	13.155.000	1.407.000	0	0	28.261.000
11 - 15 jaar	3.663.000	0	6.015.000	0	0	0	9.678.000
16 - 20 jaar	26.520.000	5.383.000	17.792.000	0	0	0	49.695.000
> 20 jaar	0	71.500.000	128.047.000	0	0	0	199.547.000
Eindtotaal	53.730.000	165.528.000	173.082.000	18.059.000	4.248.000	0	414.647.000

2016 Renteklassen (vastrentende leningen)

Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	>7%	Eind-totaal
1 - 5 jaar	107.280.000	8.357.000	20.511.000	9.231.000	11.106.000	0	156.485.000
6 - 10 jaar	1.549.000	13.093.000	0	0	12.966.000	0	27.608.000
11 - 15 jaar	0	6.676.000	1.509.000	0	2.118.000	0	10.303.000
16 - 20 jaar	5.585.000	17.505.000	0	0	28.508.000	0	51.598.000
> 20 jaar	71.500.000	128.363.000	0	0	0	0	199.863.000
Eindtotaal	185.914.000	173.994.000	22.020.000	9.231.000	54.698.000	0	445.857.000



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

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:

2017 Variabel rentende leningen

Financiële vaste activa	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	Gemiddelde gewogen effectieve rente
Bank	11.805.000	-	-	-	-	-	0,00%
Totaal Financiële passiva	11.805.000	-	-	-	-	-	0,00%
Leningen overheid	-	-	-	-	-	-	0,00%
Leningen kredietinstellingen	20.000.000	20.000.000	-	-	7.000.000	110.000.000	1,28%
Bruto positie	31.805.000	20.000.000	-	-	7.000.000	110.000.000	1,28%
Renteswap (variabel naar vast)	20.000.000	20.000.000	-	-	-	40.000.000	4,40%
Netto positie	11.805.000	-	-	-	7.000.000	70.000.000	2,86%

2016 Variabel rentende leningen

Financiële vaste activa	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	Gemiddelde gewogen effectieve rente
Bank	11.805.000	-	-	-	-	-	0,00%
Totaal Financiële passiva	11.805.000	-	-	-	-	-	0,00%
Leningen overheid	-	-	-	-	-	-	0,00%
Leningen kredietinstellingen	10.000.000	20.000.000	20.000.000	-	-	143.000.000	1,08%
Bruto positie	21.805.000	20.000.000	20.000.000	-	-	143.000.000	1,08%
Renteswap (variabel naar vast)	10.000.000	20.000.000	20.000.000	-	-	40.000.000	4,35%
Netto positie	11.805.000	-	-	-	-	103.000.000	2,20%

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Rentevoet en kasstroomrisico leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden Het gemiddelde rentepercentage langlopende schulden inclusief effect derivaten bedraagt per ultimo 2017: 3,91% (2016: 3,78%).de kenmerken:

Soort	2017 (x € 1.000)	%	Gem. looptijd	2016 (x € 1.000)	%	Gem. looptijd
Vast	380.013	66%	19	407.728	64%	19
Variabel	20.000	3%	9	30.000	5%	2
Roll-ver	77.000	13%	5	103.000	16%	7
Basis	60.000	10%	40	60.000	9%	41
Annuiteit	34.634	6%	12	38.129	6%	13
Totaal	571.647	100%	19	638.857	100%	13



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

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

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

Kredietrisico

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

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

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van WoonFriesland en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WoonFriesland heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen (zoals bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een kredietfaciliteit van € 5 miljoen (2016: € 5 miljoen) en het niet volledig opnemen van roll-over leningen van € 28 miljoen (2016: € 12 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.

Rente-instrumenten

WoonFriesland heeft per 31-12-2017 de beschikking over een viertal payer swaps, welke al voor 2009 met verschillende (toekomstige) ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteafspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor WoonFriesland is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstige) renterisico verminderd.

In 2005 heeft WoonFriesland een tweetal payers swaps afgesloten voor een hoofdsom van € 40 miljoen per jaar in 2006 en 2007. De swaps kennen een te betalen vaste rente van respectievelijk 4,21% en 4,355%. In de betreffende jaren is een roll-over lening afgesloten met dezelfde hoofdsom, zodat per saldo de afgesproken te betalen vaste rente resteert. De reële waarde van de swaps per ultimo 2017 bedraagt circa € 2,7 miljoen negatief, waardering nihil vanwege toepassing kostprijs-hedge-accounting.

In 2006 heeft WoonFriesland een drietal payers swaps afgesloten voor een hoofdsom van € 50 miljoen per jaar in 2008 en 2009. De swaps hebben betrekking op een hoofdsom van respectievelijk € 10 miljoen, € 20 miljoen en € 20 miljoen en kennen een te betalen vaste rente van respectievelijk 3,9125%, 4,59% en 4,4585%. De Swap van 3,9125% is in 2017 afgewikkeld. De reële waarde van de resterende swaps per ultimo 2017 bedraagt circa € 14,2 miljoen negatief, waardering nihil vanwege toepassing kostprijs-hedge-accounting.

WoonFriesland past kostprijs-hedge-accounting toe op de ingezette payer swaps. Op basis van de vigerende regelgeving is per balansdatum sprake van een effectieve hedge. In overeenstemming met RJ-Uiting 2013-15 wordt de Richtlijn 290 Financiële instrumenten toegepast. Voor alle payer swaps geldt dat de omvang, de looptijd, het afgedekte risico en de wijze van afrekening van de payer swaps gelijk zijn aan de afgedekte positie, waarmee sprake is van een effectieve hedge. De toepassing van de aangepaste Richtlijn 290 Financiële instrumenten wordt in de jaarrekening 2017 overeenkomstig de voorschriften gehanteerd.



Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017

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

De belangrijkste modaliteiten van de afgesproken payer swaps zijn:

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Reële waarde
RABOBANK	20.000.000	4,2100%	€ 6M	02-05-06	02-05-18	-871.000
RABOBANK	20.000.000	4,3550%	€ 6M	01-02-07	01-08-19	-1.835.000
BNG BANK	20.000.000	4,5900%	€ 3M	01-12-08	01-12-27	-7.428.000
RABOBANK	20.000.000	4,4585%	€ 3M	13-07-09	13-07-26	-6.814.000
	80.000.000	4,4030%				-16.948.000

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

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum
NWB BANK	10.000.000	4,2100%	€ 6M +1bp	02-05-06	02-05-18
NWB BANK	10.000.000	4,2100%	€ 6M +1bp	02-05-06	02-05-18
NWB BANK	10.000.000	4,3550%	€ 6M +0,5bp	01-02-07	01-08-19
NWB BANK	10.000.000	4,3550%	€ 6M +0,5bp	01-02-07	01-08-19
NWB BANK	7.000.000	4,4585%	€ 3M +19bp	13-07-16	13-07-26
NWB BANK	7.000.000	4,4585%	€ 3M +19bp	13-07-16	13-07-26
NWB BANK	6.000.000	4,4585%	€ 3M +19bp	13-07-16	13-07-26
NWB BANK	20.000.000	4,5900%	€ 3M +4bp	01-12-08	01-12-27
	80.000.000				



6. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017

Toelichting op de winst-en-verliesrekening geconsolideerd

bedragen x € 1.000

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2017	2016
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	111.221	113.887
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	550	626
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	4.314	5.226
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.072	2.381
subtotaal	118.157	122.120
Af: Projectderving wegens sloop	-202	-36
Af: Projectderving wegens renovatie	-496	-268
Af: Projectderving wegens verkoop	-234	-413
Af: Projectderving wegens nieuwbouw	-83	-87
subtotaal	117.142	121.316
Af: leegstand uit hoofde van mutatie	-1.828	-2.338
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-365	-532
	114.949	118.446

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 0,3%. (1 juli 2016: 0,6%).

	2017	2016
12. Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	6.095	6.533
Af: Huurderving wegens leegstand	-252	-336
	5.843	6.197

13. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	6.706	7.107
-------------------	--------------	--------------

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.

	2017	2016
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	18.723	17.986
Overig	456	145
	19.179	18.131

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.



Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017

bedragen x € 1.000

Lonen, salarissen en sociale lasten	2017	2016
Salarissen	10.377	10.071
Sociale lasten	1.602	1.611
Pensioenlasten	1.461	1.432
Overige personeelskosten	2.394	2.483
	15.834	15.597

Bij WoonFriesland bedroeg het aantal fulltime equivalenten (fte's) in 2017 gemiddeld 204,68 ten opzichte van 199,1 in 2016.

Personeelsleden	2017	2016
<i>Het aantal fte's ultimo jaar per bedrijfsonderdeel:</i>		
Directie & Algemene Zaken	14	11
Bedrijfsvoering	69	51
Klant & Woning	124	139
Mobiliteitspool	1	2
	208	203

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2017 115,8% (31-12-2016: 109,5%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).



Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017

bedragen x € 1.000

Toerekening organisatiekosten	2017	2016
Lonen en salarissen	13.440	13.114
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	686	845
Overige personeelskosten	1.708	1.638
Overige huisvestingskosten	926	568
Afschrijvingskosten (huisvesting, ICT en inventaris)	857	727
Advieskosten	289	328
Automatiseringskosten	2.308	1.695
Overige algemene kosten	783	747
Toe te rekenen organisatiekosten	20.997	19.662

Afschrijvingslasten onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2017	2016
Afschrijvingen verantwoord onder lasten verhuur en beheeractiviteiten	753	630
Afschrijvingen verantwoord onder overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10	9
Afschrijvingen verantwoord onder toegerekende organisatiekosten	8	8
Afschrijvingen verantwoord onder overige organisatiekosten	12	13
Afschrijvingen verantwoord onder leefbaarheid	74	67
	857	727

	2017	2016
<i>Organisatiekosten toegerekend aan:</i>		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	18.723	17.408
- Overige directe lasten exploitatie bezit	240	261
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	189	187
- Overige organisatiekosten	396	423
- Leefbaarheid	1.449	1.383
Totaal toegerekende organisatiekosten	20.997	19.662

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2016: idem).

Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2017	2016
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	89,17	88,54
- Overige directe lasten exploitatie bezit	1,14	1,33
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,90	0,95
- Overige organisatiekosten	1,89	2,15
- Leefbaarheid	6,90	7,03
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00



Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017

bedragen x € 1.000

	2017	2016
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	33.750	30.054
Mutatieonderhoud	4.070	4.174
Reparatie-/klachtenonderhoud	4.844	4.856
Onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-4.426	-15.392
Kosten materiaal en derden	-1.009	10.165
	37.229	33.857

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen exploitatie	6.114	6.257
Verzekeringen	351	336
Verhuurderheffing	9.769	8.787
Bijdrage heffing Aw	88	91
Overige directe kosten	134	-10
Toegerekende organisatiekosten	240	261
	16.696	15.722

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.

	2017	2016
<i>Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	89.627	18.270
Af: Verkoopkosten	-993	-896
Af: Toegerekende organisatiekosten	-187	-172
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-87.498	-13.947
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	949	3.255

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 1.347 wooneenheden (2016: 125 wooneenheden), 8 maatschappelijk (2016: 9), 2 commercieel (2016: 3) en 13 overige vastgoed (2016: 5). De door verkoop in 2017 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt x € 3.338 dzd.

	2017	2016
<i>Verkoop koopwoningen (voorraden)</i>		
Verkoopopbrengst	119	1.081
Af: Verkoopkosten	-19	-6
Af: Toegerekende organisatiekosten	0	-10
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-103	-1.119
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-3	-54

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte grondpositie (2016: 3) en 0 opgeleverde nog onverkochte nieuwbouw koopkavels (2016: 2).



Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017

bedragen x € 1.000

	2017	2016
<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</i>		
<i>Verkoopopbrengst</i>	1.673	869
Af: Verkoopkosten	-66	-66
Af: Toegerekende organisatiekosten	-3	-5
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-1.413	-745
Resultaat in winst-en-verliesrekening	191	53

De verkoopopbrengst betreft 11 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2016: 9 woningen)

	2017	2016
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-5.653	-69
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	2.329	3.215
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	24.307	32.386
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in ontwikkeling	490	-1.040
	27.126	34.561

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden

Op(af)waardering vastgoed in ontwikkeling Verkocht onder Voorwaarden	44	54
----------------------------------------------------------------------	----	----

21. Overige bedrijfsopbrengsten

Overige opbrengsten (exploitatie zonnepanelen)	60	71
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	14	34
	74	105

22. Overige organisatiekosten

Jaarlijkse vergoeding RvC	85	85
Opleidingskosten RvC	16	7
Vrijval reorganisatiekosten	-253	0
Toegerekende organisatiekosten	396	423
	244	515

23. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zicht uitsplitsen als zijnde:

Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	30	35
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	16	59
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	823	591
Overige leefbaarheidsbijdragen	1.474	1.411
	2.343	2.096



Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017

bedragen x € 1.000

	2017	2016
24. Financiële baten en lasten		
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	5	5
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	67	250
Rentelasten en soortgelijke kosten	-23.296	-25.785
Totaal overige kosten	-23.224	-25.530

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente op leningen overheid	-1.631	-2.352
Rente op leningen kredietinstellingen	-21.397	-23.185
Borgstellingsvergoeding	-108	-126
Rente overige	-160	-122
	-23.296	-25.785

25. 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 groep 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 geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

bedragen x € 1.000

	2017	2016
Mutatie latente belastingen	-1.879	7.541
	-1.879	7.541



7. Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht 2017

Samenstelling geldmiddelen (x € 1.000)

Liquide middelen per 31 december 2016	11.805
Zeer liquide effecten per 31 december 2016	0
Geldmiddelen per 31 december 2016 volgens kasstroomoverzicht	11.805
Balansmutatie geldmiddelen 2017	-1.621
Liquide middelen per 31 december 2017	10.184
Zeer liquide effecten per 31 december 2017	0
Geldmiddelen per 31 december 2017 volgens kasstroomoverzicht	10.184



Enkelvoudige jaarrekening 2017

- Enkelvoudige balans per 31 december 2017
- Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017
- Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening
- Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2017
- Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017



8. Enkelvoudige balans per 31 december 2017

(na resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000

ACTIVA	31 dec. 2017	31 dec. 2016
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.487.064	1.507.316
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	29.463	35.215
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.234	17.830
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.986	1.689
	1.538.747	1.562.050
26. Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.750	7.946
27. Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.755	1.774
Andere deelnemingen	20	0
Latente belastingvordering(en)	45.865	47.744
Leningen u/g	59	138
	47.699	49.656
Som der vaste activa	1.595.196	1.619.652
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	999	1.989
Overige voorraden	673	508
	1.672	2.497
Vorderingen		
Huurdebiteuren	799	970
Overige vorderingen	78	228
Overlopende activa	1.276	1.303
Totaal vorderingen	2.153	2.501
28. Liquide middelen	8.424	10.034
Som der vlottende activa	12.249	15.032
TOTAAL ACTIVA	1.607.445	1.634.684



Enkelvoudige balans per 31 december 2017

(na resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000

PASSIVA	31 dec. 2017	31 dec. 2016
29. Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	475.444	450.720
Overige reserves	514.272	502.967
	989.716	953.687
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.665	81
Voorziening reorganisatiekosten	683	1.034
Voorziening jubileum uitkering	391	417
	4.739	1.532
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	15.229	25.529
Schulden/leningen kredietinstellingen	513.688	572.122
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder Voorwaarden	16.852	18.493
Overige schulden	125	166
	545.894	616.310
30. Kortlopende schulden		
Overheidsleningen	10.296	8.866
Schulden aan kredietinstellingen	32.434	34.804
Schulden aan leveranciers	2.737	531
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	4.479	2.588
Schulden terzake van pensioenen	166	182
Overige schulden	4.069	2.451
Overlopende passiva	12.915	13.733
	67.096	63.155
TOTAAL PASSIVA	1.607.445	1.634.684



9. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017

bedragen x € 1.000

	2017	2016
31.		
Huuropbrengsten	114.949	118.446
Opbrengsten servicecontracten	5.843	6.197
Lasten servicecontracten	-6.706	-7.107
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-19.160	-18.112
Lasten onderhoudsactiviteiten	-37.229	-33.857
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-16.696	-15.721
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	41.001	49.846
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	91.419	20.220
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-1.078	-968
Toegerekende organisatiekosten	-190	-187
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-89.014	-15.811
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.137	3.254
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.653	-69
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.126	34.561
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	44	54
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.517	34.546
Overige bedrijfsopbrengsten	74	105
Netto resultaat overige activiteiten	74	105
Overige organisatiekosten	-244	-515
Leefbaarheid	-2.343	-2.096
Bedrijfsresultaat	61.142	85.140
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	5	5
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	67	250
Rentelasten en soortgelijke kosten	-23.296	-25.785
Financiële baten en lasten	-23.224	-25.530
Resultaat voor belastingen	37.918	59.610
Belastingen	-1.879	-7.541
32. Resultaat deelnemingen	-10	-19
Resultaat na belastingen	36.029	52.050



10. Waarderingsgrondslagen Stichting Woonfriesland (enkelvoudig)

De corporatie heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepaling van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening is opgemaakt op 25 april 2018.

Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Activiteiten van de corporatie

Voor de toelichting van de activiteiten van de corporatie wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Continuïteit van de activiteiten

Voor de toelichting van de continuïteit van de activiteiten wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Lijst van kapitaalbelangen

Voor de toelichting van de lijst van kapitaalbelangen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Financiële vaste activa

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

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

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

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen netto-vermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.



Waarderingsgrondslagen Stichting Woonfriesland (enkelvoudig)

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigenvermogensinstrument.

Herwaarderingsreserve

Bij de herwaarderingsreserve is rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening latente belastingen ten laste van de herwaarderingsreserve te vormen.



11. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2017

bedragen x € 1.000

		Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
ACTIVA		2017	2016
26. Materiële vaste activa			
Boekwaarde per 1 januari		19.814	18.712
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		-11.868	-11.088
Herrekenende stand per 1 januari		7.946	7.624
<i>Mutaties</i>			
Investerings		1.714	1.102
Afschrijvingen		-910	-780
Totaal mutaties 2017		804	322
Boekwaarde per 31 december		8.750	7.946
De investeringen betreft voor € 900 dzd. investering in automatisering. De actuele WOZ-waarde van het bedrijfspand Oedsmawei 26-28 betreft 2,8 mln. (peildatum 1-1-2017).			
		31-12-2017	31-12-2016
27. Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen			
OBM B.V. te Drachten (100%)		1.755	1.774
<i>OBM B.V.</i>			
Stand per 1 januari		1.774	1.793
Resultaat voorgaand boekjaar		-3	-13
Aandeel in het resultaat		-16	-6
Stand per 31 december		1.755	1.774
		31-12-2017	31-12-2016
Andere deelnemingen			
Estea Capital Friesland B.V. te Ede (20%)		20	0
<i>Estea Capital Friesland B.V.</i>			
Stand per 1 januari		0	0
Investerings		20	0
Aandeel in het resultaat		9	0
Dividend		-9	0
Stand per 31 december		20	0
		2017	2016
28. Liquide middelen			
Rekening-courant bank		8.423	10.034
Kas		1	0
Totaal liquide middelen		8.424	10.034

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan WoonFriesland.



Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2017

bedragen x € 1.000

PASSIVA	2017	2016
29. Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve DAEB (apart verloop)	467.588	443.666
Herwaarderingsreserve niet-DAEB (apart verloop)	7.856	7.054
Stand per 31 december	475.444	450.720

bedragen x € 1.000

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:			
	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Stand per 1 januari 2016	425.376	4.997	430.373
	425.376	4.997	430.373
Desinvesteringen	-5.454	-141	-5.595
Mutatie herwaarderingsreserve einde boekjaar	23.744	2.198	25.942
Stand per 31 december 2016	443.666	7.054	450.720
Stand per 1 januari 2017	443.666	7.054	450.720
Desinvesteringen	-3.041	-297	-3.338
Mutatie herwaarderingsreserve einde boekjaar	26.963	1.099	28.062
Stand per 31 december 2017	467.588	7.856	475.444

bedragen x € 1.000

Overige reserves		
	2017	2016
Stand per 1 januari	502.967	471.264
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	502.967	471.264
Resultaatbestemming boekjaar	7.967	26.108
Realisatie uit herwaarderingsreserve	3.338	5.595
Stand per 31 december	514.272	502.967

Bestemming van het resultaat 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 36.029 dzd. als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 7.967 dzd. aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 28.062 dzd. ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.



Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2017

bedragen x € 1.000

30. Kortlopende schulden

	31-12-2017	31-12-2016
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	3.873	1.968
Loonheffing	606	620
	4.479	2.588
Overige schulden		
Nog te ontvangen facturen	4.069	2.451



12. Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017

bedragen x € 1.000

	2017	2016
31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	18.723	17.986
Overig	437	126
	19.160	18.112

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.

	2017	2016
32. Resultaat deelnemingen		
Aandeel resultaat OBM B.V.	-19	-19
Aandeel resultaat Estea Capital Friesland B.V.	9	0
	-10	-19



13. Overige informatie

Accountantshonoraria	bedragen x € 1.000	
	2017	2016
Controle van de jaarrekening	130	107
Andere controlewerkzaamheden	16	16
	146	123
Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2017 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2017 zijn verricht.		

WNT-verantwoording 2017 WoonFriesland

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op WoonFriesland. Het voor WoonFriesland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2017 € 170.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen (bedragen x € 1,-)

1a. *Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling*

	S.K. Hoekstra	J.A. Kruijer
Functiegegevens	directeur bestuurder	directeur bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
(Fictieve) Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	170.000	170.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	146.528	159.972
Beloningen betaalbaar op termijn	20.719	-
Subtotaal	167.247	159.972
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	167.247	159.972
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	PM	PM
<i>Gegevens 2016</i>		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1,0	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	146.703	153.651
Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn	20.374	6.176
Totaal bezoldiging 2016	167.077	159.827



13. Overige informatie

1c. Toezichhoudende topfunctionarissen (bedragen x € 1,-)

	Ch. B. Mulder	L.J.M. Hobert	H.J.W. Mulder
Functiegegevens	voorzitter	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12

Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	25.500	17.000	17.000
---------------------------------------------------------------------	--------	--------	--------

	Ch. B. Mulder	L.J.M. Hobert	H.J.W. Mulder
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	18.780	12.800	12.800
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	18.780	12.800	12.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	18.780	12.800	12.800
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	PM	PM	PM

<i>Gegevens 2016</i>			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	18.780	12.800	12.800
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016	18.780	12.800	12.800

	J.A.F.A. Timmermans.	R.H. Mossel
Functiegegevens	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	17.000	17.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.800	12.800
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Subtotaal	12.800	12.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	12.800	12.800
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	PM	PM

<i>Gegevens 2016</i>		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.800	12.800
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging 2016	12.800	12.800



13. Overige informatie

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2016 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.

Verklaring bestuur en raad van commissarissen



Verklaring bestuur

Statutaire regeling inzake de jaarstukken

Vaststelling van de jaarstukken behoeft de voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen.

Bestuursbesluiten

In 2017 zijn 110 formele bestuursbesluiten genomen. De raad van commissarissen heeft aan 20 besluiten haar goedkeuring gegeven. De overige besluiten zijn ter kennis gebracht van de raad van commissarissen.

De belangrijkste besluiten waaraan door de raad goedkeuring is gegeven, zijn opgenomen in het verslag van de raad van commissarissen (Hoofdstuk 3).

Functioneren intern beheersingssysteem

Bestuur en raad van commissarissen hebben in 2017 en 2018 kennis genomen van de rapportages van EY (managementletter) over de interne beheersing.

Met voldoening namen wij kennis van de conclusies in de managementletter van EY van 22 februari 2018 dat:

De beheersing van de processen “Planning & Control”, “Verhuur”, “Onderhoud”, “Inkopen/geldverkeer”, “Verkopen”, “Projectbeheersing”, “Treasury” en “Personeel” op orde is. Overall constateert EY dat de beheersomgeving ten opzichte van voorgaand jaar wederom een verbetering heeft laten zien.

Bestemming resultaat

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 36.029 dzd. als volgt te bestemmen:

- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 28.062 dzd. ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 7.967 dzd aan de overige reserves toe te voegen.

Bestemming middelen

Stichting WoonFriesland heeft in 2017 alle haar ter beschikking staande middelen ingezet ten dienste van haar volkshuisvestelijke doelen. De stichting heeft in het verslagjaar slechts woningen en overig vastgoed in bezit gehad in haar statutair werkgebied (Friesland).

Sigrid K. Hoekstra

Directeur-bestuurder

WoonFriesland

Grou, 25 april 2018



Verklaring raad van commissarissen

De leden van de raad van commissarissen van WoonFriesland verklaren kennis te hebben genomen van het jaarverslag, de daarin opgenomen jaarrekening over 2017 en de daarbij door de accountant afgegeven controleverklaring.

De raad van commissarissen heeft goedkeuring verleend aan het jaarverslag en de jaarrekening 2017 en decharge verleend aan het bestuur.

Namens de raad van commissarissen,

Ir. C.B. Mulder

Voorzitter raad van commissarissen

Grou, 25 april 2018

Controleverklaring EY Accountants



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting WoonFriesland

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningstichting 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 Woningstichting WoonFriesland op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017;
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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ het verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ het volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



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 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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 gerede 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.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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, 25 april 2018

Ernst & Young Accountants LLP

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

Overige gegevens



1. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Per 1 januari 2018 is de administratieve scheiding van kracht, conform het daartoe door de Aw goedgekeurde voorstel. In de overige gegevens zijn openingsbalansen per 1 januari 2018 opgenomen.

2. DAEB en niet-DAEB openingsbalans

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 worden de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.



3. Openingsbalans DAEB

bedragen x € 1.000

ACTIVA		1 januari 2018
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.487.064
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		8.108
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		5.986
		1.501.158
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		8.750
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)		44.610
Leningen u/g		59
Interne lening		5.000
Netto vermogenswaarde niet-DAEB		30.569
		80.238
SOM DER VASTE ACTIVA		1.590.146
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden		660
Vorderingen		
Huurdebiteuren		784
Overige vorderingen		77
Overlopende activa		1.252
		2.113
Liquide middelen per 31 december		6.072
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		8.845
TOTAAL ACTIVA		1.598.991



Openingsbalans DAEB

bedragen x € 1.000

PASSIVA		1 januari 2018
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve		467.588
Overige reserves		522.128
		989.716
Vorzieningen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		3.665
Reorganisatiekosten		671
Overige voorzieningen		383
		4.719
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid		15.229
Schulden aan kredietinstellingen		513.688
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		8.690
Overige schulden		125
		537.732
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid		10.296
Schulden aan kredietinstellingen		32.434
Schulden aan leveranciers		2.685
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.395
Schulden terzake van pensioenen		163
Overige schulden		3.993
Overlopende passiva		12.858
		66.824
TOTAAL PASSIVA		1.598.991



4. Openingsbalans niet-DAEB

bedragen x € 1.000

ACTIVA		1 januari 2018
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		29.463
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		8.126
		37.589
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		1.755
Andere deelnemingen		20
Latente belastingvordering(en)		1.256
		3.031
SOM DER VASTE ACTIVA		40.620
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		999
Overige voorraden		12
		1.011
Vorderingen		
Huurdebiteuren		15
Overige vorderingen		1
Overlopende activa		24
		40
Liquide middelen per 31 december		2.351
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		3.402
TOTAAL ACTIVA		44.022



Openingsbalans niet-DAEB

bedragen x € 1.000

PASSIVA		1 januari 2018
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve		7.857
Overige reserves		22.712
		30.569
Vorzieningen		
Reorganisatiekosten		13
Overige voorzieningen		7
		20
Langlopende schulden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		8.161
Interne lening		5.000
		13.161
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers		51
Belastingen en premies sociale verzekeringen		84
Schulden terzake van pensioenen		3
Overige schulden		76
Overlopende passiva		58
		272
TOTAAL PASSIVA		44.022

Bijlagen

- A Belanghouders WoonFriesland 2017
- B Overzicht van projecten die in 2017 opgeleverd zijn
- C Kwaliteits- en energieverbeteringen 2017
- D Energielabels 2017
- E Deelnemingen en verbindingen WoonFriesland 2017



Belanghouders WoonFriesland 2017

Overheid

- Provincie Fryslân
- De 18 gemeenten in Fryslân waar WoonFriesland woningbezit heeft

Huurdersorganisaties

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

Collega corporaties

- Vereniging Friese Woningcorporaties
- De Noordelijke woningcorporaties

Brancheorganisatie

- Aedes

Maatschappelijke partners

- Diverse verenigingen van dorpsbelang en wijk- en buurtverenigingen
- Diverse welzijnsinstellingen
- Friesland College; Toolz
- Wocozon
- De Friesland Zorgverzekeraar

Diverse Zorginstellingen

- Zorggroep Alliade
- JP van den Bent Stichting
- Noorderbrug
- GGZ Friesland
- VNN Verslavingszorg Noord-Nederland
- Zienn, Opvang en Ondersteuning
- Limor
- Fier Fryslân
- De Kwadrantgroep (Palet, Thuiszorg de Friese Wouden)
- Zorgpartners Friesland
- Patyna
- Zorggroep Plantein
- Zorggroep Sint Maarten
- Zorggroep Lianté
- ZuidOostZorg
- Fokus
- Thuiszorg Het Friese Land
- Stichting Sprank
- Stumass en Jados
- Connecting Hands
- Jade Zorggroep
- Zorggroep Noorderbreedte
- Leger des Heils
- Buurtzorg Nederland



Overzicht van projecten die in 2017 opgeleverd zijn

Plaats	Projectnaam	Nieuwbouw Huur	Sloop
Drachten	Klaverweide Fase 4		40
Schiermonnikoog	De Riich	7	13
Totaal opleveringen 2017		7	53

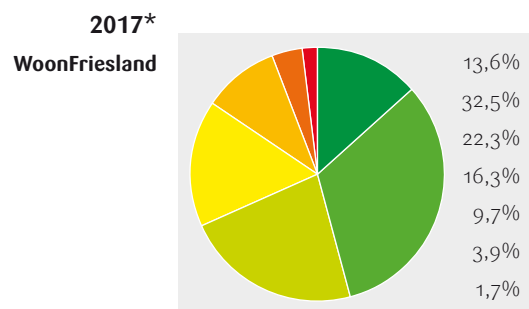


Kwaliteits- en energieverbeteringen 2017

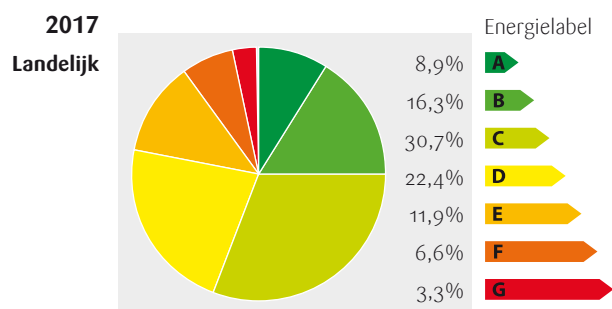
Gemeente	Project/overige individuele	Aantal woningen verbeterd	Investering per gemeente in €	
Achtkarspelen	Buitenpost/Surhuisterveen	50	1.287.000	
	Overig	17		
De Fryske Marren	Overig	1	5.500	
Dongeradeel	Overig	1	300	
Heerenveen	Heerenveen/Tjalleberd	67	2.507.000	
	Overig	20		
Kollumerland CA	Overig	2	5.500	
Leeuwarden	Archipelweg e.d.	52	21.277.000	
	Bagijnestraat e.d.	53		
	Jan van Scorel e.o	192		
	Kingmastate	6		
	Werkmanslust	76		
	ABC-straten	81		
	Boornstraat	1		
	Gerbrandyweg	48		
	Pieter Stuyvesantweg	244		
	Soestdijkstraat	23		
	Overig	84		
	Leeuwarderadeel	Stiens/Britsum/Koarnjum	30	1.385.000
		Leeuwarderadeel	22	
Overig		11		
Ooststellingwerf	Oosterwolde/Haulerwijk	52	1.642.000	
	Overig	7		
Opsterland	Bakkeveen/Ureterp	24	1.147.000	
	Overig	28		
Smallingerland	Dollard/Moezel	112	4.700.000	
	Drachten Talsma	56		
	Foswerd/Engwerd	24		
	Overig	46		
Súdwest-Fryslân	Achterdelft	26	2.456.000	
	Buitenpost/Surhuisterveen	4		
	Hemelum/Warns	28		
	Koudum	24		
	Overig	6		
Tytsjerksteradiel	Archipelweg e.d.	33	5.447.000	
	Eastermar/Sumar	71		
	Suwald/Burgum	71		
	Hurdergaryp/Gytsjerk	12		
	Overig	48		
Vlieland	Vlieland diverse straten vloer isolatie	40	247.000	
	Vlieland diverse straten	5		
	Overig	2		
Weststellingwerf	Wolvega diverse straten	134	3.591.000	
	Breuningslaan	34		
	Overig	10		
Totaal		1.978	45.697.300	



Verdeling Energielabels WoonFriesland



* In 2017 heeft WoonFriesland van 1.978 woningen de energieprestatie verbeterd naar gemiddeld label B. De toekenning van de nieuwe labels is nog onderhanden. Hierdoor is de grafiek deels gebaseerd op geprognosticeerde labels.





Deelnemingen en verbindingen WoonFriesland in 2017

Besloten vennootschappen waarvan Stichting WoonFriesland aandeelhouder is

1. OBM B.V. (100% deelneming WoonFriesland)

OBM B.V. is een houdstermaatschappij waarin deelnemingen in andere besloten vennootschappen zijn ondergebracht. Het betrof tot medio 2017 50% van de aandelen in Consortium Noord B.V. Deze B.V. is medio 2017 geliquideerd. Het resultaat en de balans van OBM B.V. zijn in de geconsolideerde jaarrekening 2017 van WoonFriesland opgenomen. Het jaarresultaat 2017 bedraagt € 19.000 (negatief) en de netto vermogenswaarde per 31 december 2017 € 1.755.000.

2. Estea Capital Friesland B.V. (20% deelneming van WoonFriesland)

Estea Capital Friesland B.V. is in 2017 opgericht in verband met de verkoop van het zorgvastgoed door WoonFriesland. WoonFriesland bezit 20% van de aandelen van deze B.V. en heeft 50% van het stemrecht. Om een zorgvuldige overdracht te garanderen, kan WoonFriesland de komende twee jaar via een joint venture nog invloed uitoefenen op het beleid met betrekking tot dit vastgoed.

Overige verbindingen van Stichting WoonFriesland

3. Verenigingen van Eigenaren

WoonFriesland heeft in appartementen -en flatgebouwen in Friesland een deel van de appartementsrechten in haar bezit en is uit dien hoofde lid van een groot aantal Verenigingen van Eigenaren. Het technisch en administratief beheer van de verenigingen is grotendeels ondergebracht bij Axentrix Vastgoedbeheer.



WoonFriesland

Het sociaal verhuurbedrijf

