

Gewoon
dóen!



Jaarverslag 2020

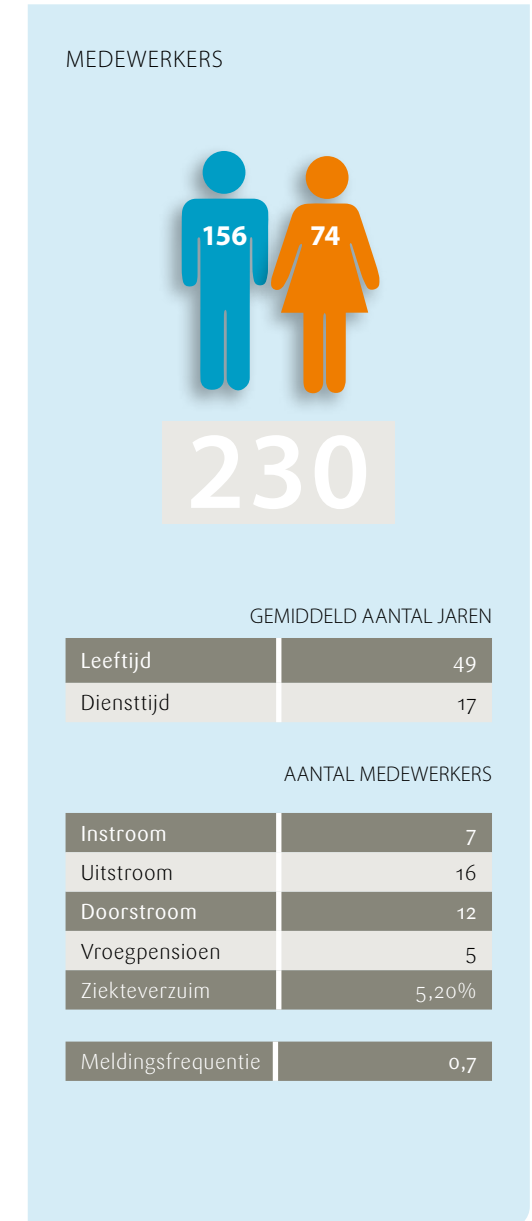
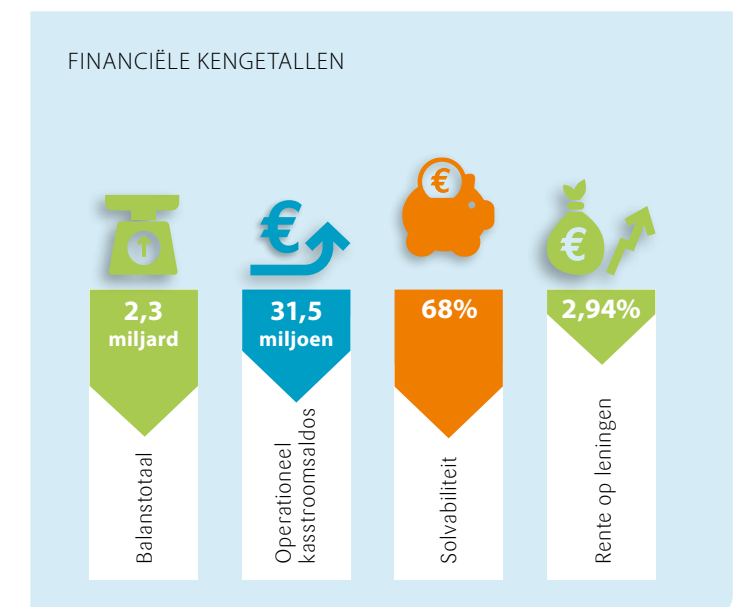
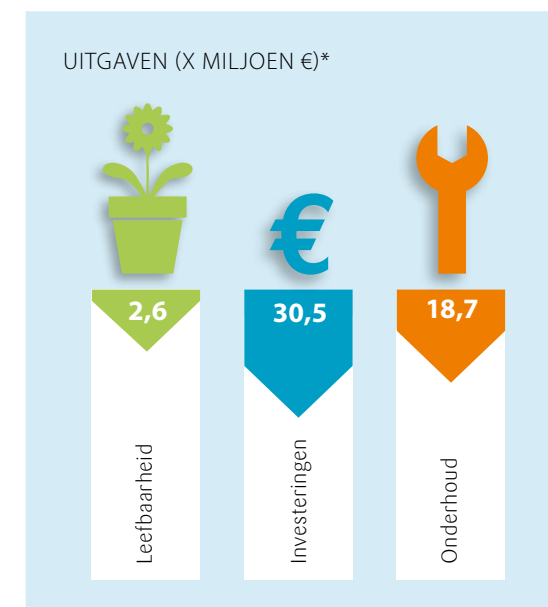
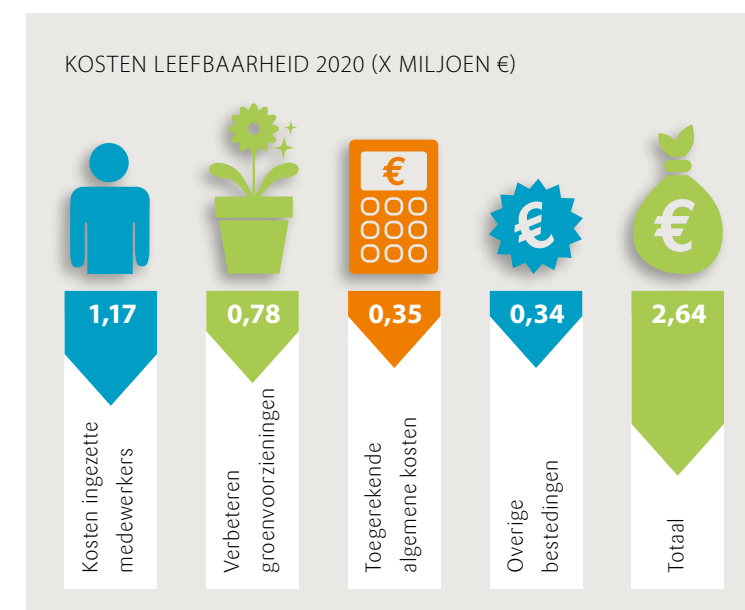
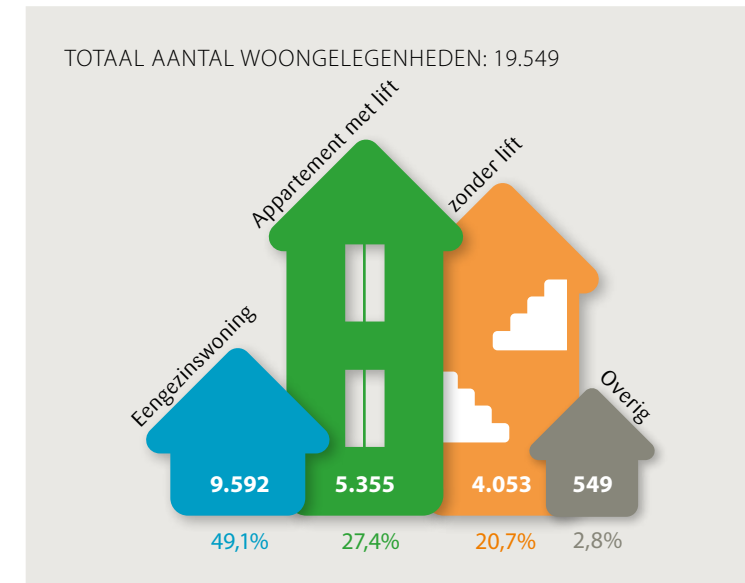
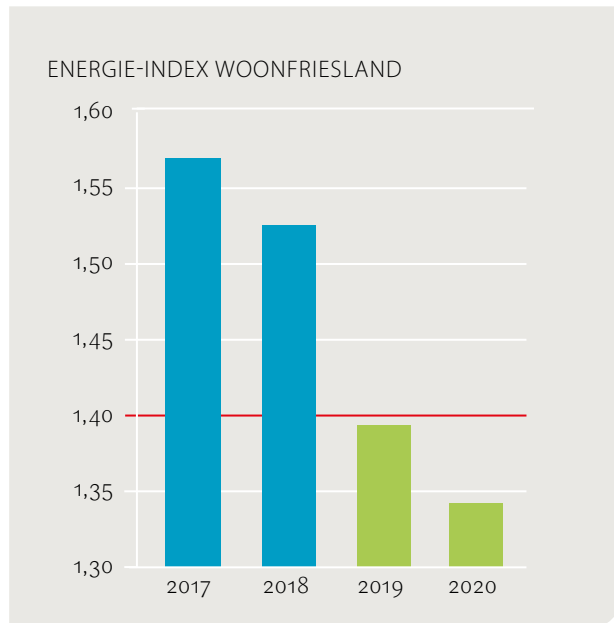
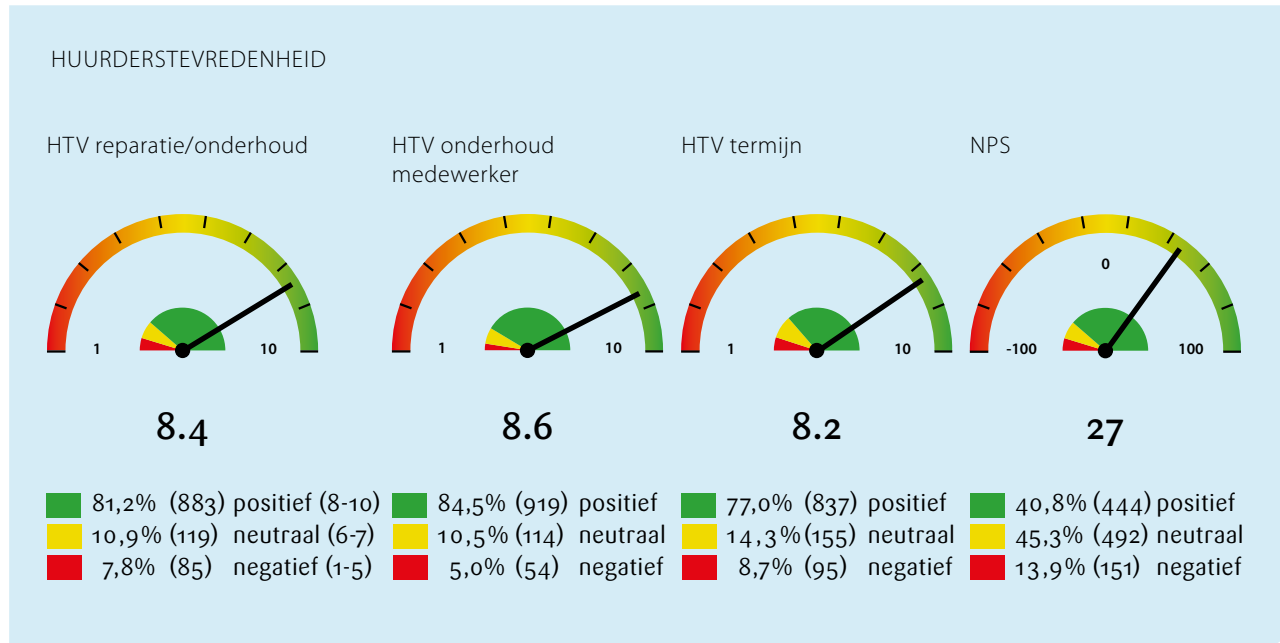
Onze huurder centraal



Een aantal foto's in dit jaarverslag is gemaakt vóór de corona periode.

Inhoudsopgave

Bestuursverslag	
1 WoonFriesland in kort bestek	04
2 Verslag van het bestuur	08
3 Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland	14
4 Volkshuisvestingsverslag	20
a. De huurder centraal	21
b. Belanghouders en samenwerking	22
c. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	24
d. Kwaliteit en duurzaamheid	26
e. Leefbaarheid	28
f. Klachtenmanagement	29
5 Governance en risicomanagement	30
6 Organisatie en bedrijfsvoering	36
7 Financiën	42
a. Volkshuisvestelijke doelstellingen	43
b. Financieel resultaat 2020	43
c. Analyse kasstromen	44
d. Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde	44
e. Financiële continuïteit en meerjarenperspectief	45
f. Treasury	46
Jaarrekening	49
Verklaring accountant	122
Bijlagen	134
a. Resultaten prestatieafspraken 2020	
b. Bezoldiging bestuur	
c. Vergoedingen RvC	
d. Belanghouders WoonFriesland 2020	
e. Samenvatting jaarverslag 2019	
f. Overzicht met de advies- en instemmingsaanvragen en de bespreekpunten	



* De uitgaven voor investeringen en onderhoud zijn opgesteld conform de systematiek van de biedingen aan de gemeenten en wijken daarmee af van de systematiek van de jaarrekening.

BIJZONDERE DOELGROEPEN

Woonvormen met wooneenheden voor bijzondere doelgroepen

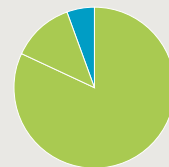


BIJZONDERE DOELGROEPEN	AANTAL LOCATIES	AANTAL WOONEEHEDEN
Gehandicaptenzorg	9	99
Psychiatrische zorg	1	11
Totaal WoonFriesland	10	110

TOEWIJZING



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



- 94% Aanbodstelsysteem
- 13,6% Via direct te huur
- 6,0% Bemiddeling/urgentie



URGENTIE

114 WONINGEN	
33	Medische urgentie
16	Calamiteit, sloop of ingrijpende renovatie
22	Op voordracht van een maatschappelijke of zorginstelling
43	Woningen voor statushouders

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD
HUURPRIJS WONINGEN IN €

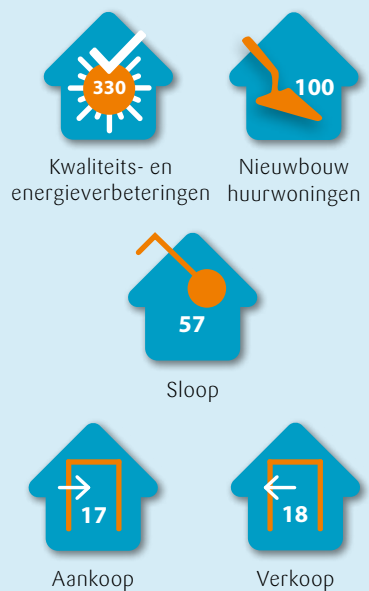
HUURKLASSE €	HUURKLASSE	2019	2020
≥ 737,15	Vrije sector huur	1,8%	2,1%
≥ € 663,41 en ≤ € 737,14	Bereikbaar	5,3%	6,0%
≥ € 619,02 en ≤ € 663,40	Betaalbaar hoog	8,2%	8,5%
≥ € 557,97 en ≤ € 619,01	Betaalbaar laag III	16,7%	17,2%
≥ € 493,59 en ≤ € 557,96	Betaalbaar laag II	23,3%	22,5%
≥ € 432,52 en ≤ € 493,58	Betaalbaar laag I	19,3%	20,0%
≤ € 432,51	Goedkoop	25,2%	23,9%

HUURMZZET

	AANTAL	2020
Woningen	19.000	114,9
Onzelfstandige en overige woonegelegenheden	549	1,9
Totaal woonegelegenheden	19.549	116,8
Totaal overig vastgoed	1.277	1,3
Totaal WoonFriesland	20.826	118,0

Per 31-12-2020
Huurmzzet (in miljoen €)

VERBETERING EN VERDUURZAMING
WONINGEN

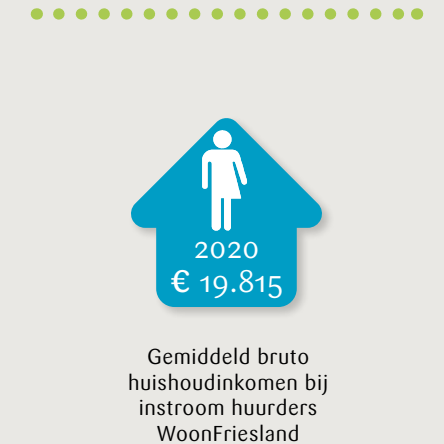


AANTAL NIEUWE VERHURINGEN

JAAR 2020
MET EEN HUURPRIJS ≤ € 737,14

VERZAMELINKOMEN		
≤ € 39.055	≤ € 43.574	> € 43.574
1.760	35	72
94,3%	1,9%	3,8%
DOORSTROMING		
2020	8,9%	
ZOEKDUUR		
2020	39,3 week gemiddeld	

HUISHOUDINKOMEN



GEMIDDELTE HUURPRIJZEN IN 2020

Gemiddelde huidige huurprijs	€ 514	66,2%
Gemiddelde maximale huurprijs	€ 776	100,0%

LEEGSTAND EN HUURDERVING



LEEGSTAND WONINGEN	HUURACHTERSTAND	ONTRUIMINGEN
Aantal leegstaande woningen t.o.v. totaal woningen	Jaarhuursom	Aantal
1,08 %	0,61 %	8

‘Onze huurders
geven de
medewerkers
van Service &
Onderhoud
een 8,4’

Onze onderhoudsmedewerkers handelen reparatieverzoeken vlot en goed af, op een virusveilige manier.

Virusveilig werken, voor elkaar!

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

Corona

Het jaar 2020 stond met name in het teken van corona, virusveilig werken en er voor elkaar zijn! Toen de ernst en heftigheid van de eerste coronagolf zich aandeede, heeft WoonFriesland zich ingezet om maximaal bij te dragen aan het afvlakken van de besmettingscurve door virusveilig werken structureel te borgen. Met onze huurders, externe partijen en medewerkers hebben we samen de gezondheid vooropgezet. Voor elkaar en met elkaar.

Virusveilig werken

WoonFriesland is vanaf het begin van de coronacrisis ervan uitgegaan dat virusveilig werken de komende jaren blijvend is. Ook al is er een vaccin beschikbaar voor COVID-19, -20 en alle varianten daarop, pandemieën zullen de komende jaren voorkomen vanwege de zogenaamde combinatie van intensieve ‘menshouderij’ en veehouderij en ‘traffic’ op deze aardbol, aldus de World Health Organisation (WHO). In 2020 hebben we in onze dienstverlening moeten op- en afschalen, afhankelijk van de ernst van de besmettingscijfers en maatregelen van de overheid.

Wij zijn trots op onze medewerkers, die in maart van de ene op de andere dag hun vertrouwde werkplekken verlieten en thuis gingen werken. Meestal eerst aan de keukentafel, met vaak ook een thuiswerkende partner en kinderen. Mede dankzij gezamenlijke inspanningen beschikten de medewerkers vlot over de middelen die nodig zijn om thuis goed te kunnen werken. Ook voor onze ambulante medewerkers was 2020 een bijzonder jaar. Veel aspecten van hun werk verliepen op een andere manier dan ze gewend waren. Daarbij hebben alle medewerkers als Team WF grote flexibiliteit en inzet laten zien.

Vanaf het begin van het coronavirus hebben wij onze huurders opgeroepen om zich te melden bij mogelijke betalings- c.q. sociale problemen. Doel was en is om samen op tijd tot passende oplossingen te komen. Virusveilig werken hebben we een vast onderdeel gemaakt van de nieuwe werkelijkheid en het nieuwe werken.

Doordat wij vanaf het begin van de coronapandemie virusveilig werken structureel in onze processen en dienstverlening geborgd hebben, zijn wij prima in staat geweest om de dienstverlening binnen de gegeven omstandigheden goed te verzorgen. Dit mede dankzij onze betrokken en gemotiveerde medewerkers, die met grote inzet en met hart voor onze huurders werken. Corona heeft ook veel gevraagd van onze huurders: om maximaal bij te dragen aan het terugdringen van het coronavirus. Het overgrote deel van onze huurders heeft begrip getoond voor het virusveilig werken en de hierop aangepaste dienstverlening.

Virusveilig werken betekent dat we nog meer dan voorheen adaptief moeten zijn en we blijvend scherp moeten kijken naar de ontwikkelingen in de maatschappij en de markt. Wij nemen deze maatschappelijke verantwoordelijkheid serieus.

Hierbij is het essentieel om bij kwaliteitsverbeteringen en planmatig onderhoud, nu nóg meer uit te gaan van onze huurders en hun thuissituatie. Voorheen pakten we meerdere woningen tegelijkertijd aan in een straat en konden bewoners tijdens de kwaliteitsverbetering en het onderhoud meestal in de woningen blijven of tijdelijk in een andere huurwoning verblijven. Met corona en virusveilig werken hadden we veelal te maken met de volgende dilemma's: Gaan wij bijvoorbeeld, vanuit virusveiligheid, standaard onze huurders uithuizen als er een kwaliteitsverbetering in de woning wordt gedaan; en wat voor effect heeft dat op de kosten van de kwaliteitsverbetering per woning? En hoeveel woningen moeten we dan vrijhouden om onze huurders te voorzien van een tijdelijke woning en zijn deze beschikbaar? Zijn deze meerkosten, zoals tijdelijk verhuizen en extra leegstandskosten, verantwoord om te maken, mede omdat het huurdersgeld is waar we zuinig mee om moeten en willen gaan? Werken onze huurders structureel thuis? En is het dan verantwoord om overlast te veroorzaken? Of gaan wij juist de komende periode alleen werkzaamheden aan de buitenzijde doen van de woningen en gaan we op een later moment, wanneer dit virus verder ingedamd is, de werkzaamheden binnen in de woning weer oppakken?

De impact van corona op de woningmarkt in Friesland is volgens ons blijvend. We merken in heel Friesland dat er meer vraag is naar woningen zowel in de particuliere als sociale sector. Dit komt door de toename van thuiswerken en de instroom van mensen uit drukker delen van het land. Wat doen we aan die vraagdruk (ontwikkeling)? Vinden we de huidige vraagdruk wel acceptabel?

Huurderstevredenheid 8,4 opnieuw gestegen, naar

WoonFriesland heeft ervoor gekozen om vaker de huurderstevredenheid te meten dan gebruikelijk is in de Aedes-benchmark. Dit doen wij conform de NPS-methodiek¹. Wij willen meteen nadat werkzaamheden zijn verricht c.q. dienstverlening heeft plaatsgevonden, feedback krijgen. Zo horen wij direct van onze huurders wat we goed doen en wat we moeten verbeteren in onze werkzaamheden en houding en gedrag. Als een huurder ontevreden is, nemen wij meteen contact op en kijken wij hoe wij in overleg de klacht kunnen oplossen. Voor reparatieverzoeken door onze eigen Service & Onderhoudsdienst is de huurderstevredenheid onverminderd hoog, nl. een 8,4 en ondanks corona gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. Op andere onderdelen, zoals reparaties door derden, kwaliteitsverbeteringen, betrekken nieuwe woning, zijn wij ook gestart met huurderstevredenheidsmetingen. Echter hiervan zijn nog te weinig enquêtes om al tot een representatief cijfer te komen. De eerste resultaten zijn vertrouwenwekkend om in 2021 hierop ook > 8 te scoren.

Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek (7,9) en hoge respons

Betrokken medewerkers zijn essentieel en randvoorwaardelijk om een goede huurderstevredenheid te realiseren. In 2020 hebben wij samen met de Ondernemingsraad opgetrokken om de medewerkersbetrokkenheid te meten. Ondanks de moeilijke omstandigheden door corona, zijn wij content met een medewerkersbetrokkenheidscijfer van 7,9 en met het grote aantal medewerkers (respons 83,4 %) dat hieraan bijgedragen heeft. Medewerkers hebben goede suggesties gedaan voor het verder verbeteren van onze organisatie. Deze punten zijn of in het Veranderprogramma 2019-2022 opgenomen of zijn opgepakt door de teamleiders met hun team, daar waar het teamspecifieke zaken betreft.

Leefbaarheid

Leefbare wijken en buurten zijn essentieel voor onze huurders. De landelijke politiek heeft extramuralisering van bewoners die welzijn en zorg nodig hebben ingezet naar reguliere sociale huurwoningen zonder afdoende welzijn en zorg. Hierdoor zien we de spanningen in wijken

en buurten toenemen. We zien steeds meer schrijnende gevallen van huurders die 'zichzelf maar moeten redden' en dat heeft veelal veel impact op degene die het zelf betreft, maar ook zeker op de omwonenden. Hierbij zijn draagvlak onder onze huurders en draaglast van onze huurders belangrijke aandachtspunten. Het korten op het sociaal domein in combinatie met het uithollen van welzijn- en zorgbudgetten, is in de optiek van WoonFriesland een verkeerde keuze die door de landelijke politiek gemaakt is. De extramuralisering legt een gapend gat bloot tussen wonen, zorg en welzijn en is verkeerde zuinigheid. Immers, plat gezegd: 'Een dubbeltje welzijn kan een euro zorg voorkomen'. Daarom hebben wij als WoonFriesland hier bij onze bestuurlijke overleggen met gemeenten, huurdersorganisaties stevig een punt van gemaakt. Ons doel is om vooral bij de tripartiete prestatieafspraken vooral ook aandacht te hebben voor het sociale domein en met elkaar op te trekken om binnen onze gezamenlijke mogelijkheden tot een goede aanpak te komen. Ook is WoonFriesland gevraagd om in het provinciale programma 'Weer Thuis'² zitting te nemen, om met huurdersorganisaties, welzijn-/zorgpartijen en gemeenten tot een provinciale goede aanpak te komen.

WoonFriesland stuurt actief op persoonlijk contact met huurders. Onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en onderhoudsmedewerkers zijn onze 'ogen en oren in de wijk'. Zij zoeken de huurder in principe thuis op, wat in 2020 door de coronamaatregelen helaas niet of in mindere mate mogelijk was. Zij hebben contact met de huurder voor bijvoorbeeld mutaties, huurbetaling en onderhoud, maar ook voor leefbaarheid. Zo voeren zij wijkschouwen uit om bij te dragen aan het schoon, heel en veilig houden van de buurt, bemiddelen bij overlast en hebben een signalerende rol waar het kwetsbare huurders betreft. Zij worden betrokken bij kwaliteitsverbeteringen in woningen en wijken, waar hun kennis en ervaringen worden meegenomen in de vaststelling van de plannen.

Overlast tussen burens of in de buurt bepaalt in grote mate de leefbaarheid. De overlast bestaat onder andere uit conflicten tussen burens, mensen met psychische problemen die voor onrust zorgen en problematiek rondom verslaving en hennepcultuur. De wijkconsulent en de buurtbeheerder hebben een grote rol in het handhaven bij overlast. Waar nodig, schakelen we ketenpartners in - ieder vanuit de eigen taak en verantwoordelijkheid - om escalatie te voorkomen.

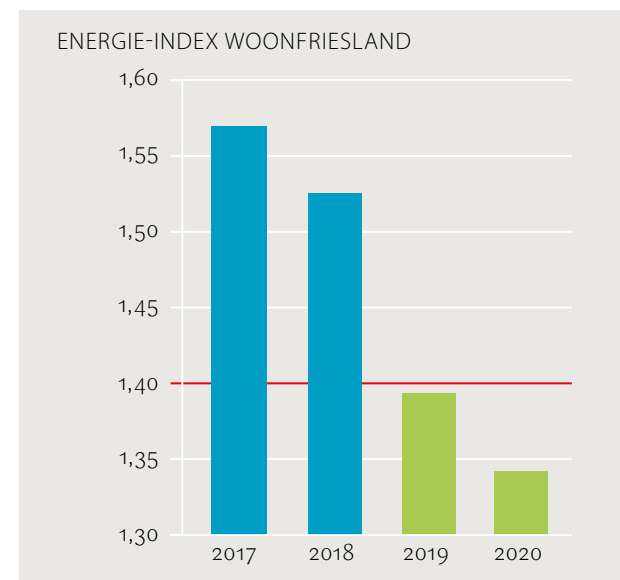
Digitalisering

In 2020 is het huurdersportaal MijnWoonFriesland gerealiseerd waar onze huurders 24/7 terecht kunnen om onder meer hun reparaties zelf zonder menselijke tussenkomst in te plannen. Een belangrijke stap in onze

dienstverlening. Uiteraard houden wij wel oog voor een kleine groep van onze huurders die niet bekend is met digitalisering. Dat doen we door onze apps zo gebruikersvriendelijk mogelijk te maken en hen waar mogelijk te ondersteunen via Humanitas of onze eigen medewerkers.

Verduurzaming woningen gaat door

De verduurzaming van onze woningen gaat onverminderd door. In 2020 is de daling in de energie-index van onze woningen doorgezet: van 1,39 in 2019 naar 1,34 in 2020. Het aantal woningen dat voorzien is van zonnepanelen is opnieuw toegenomen: te weten 7.749. Wel blijft de infrastructuur van het elektriciteitsnetwerk een fors aandachtspunt. We stuiten steeds vaker op de grenzen van wat een elektriciteitsnetwerk aan kan qua teruglevering. Wij vinden het belangrijk om samen met onze huurdersorganisaties en gemeenten een forse bijdrage te leveren aan de warmtevisies die in 2021 gereed moeten zijn. Daarom zijn we eind 2020 gestart met de eerste verkenningen omtrent herijking van ons portefeuilleplan, warmtevisie en verduurzamingstrategie.



DreamHûs: eerste innovatie gaat live in Friesland: 'De Warmte' geeft positieve energie!

Betaalbaar, comfortabel, simpel én duurzaam wonen, dat is het idee achter DreamHûs. Dit experiment is mooi op stoom en is een samenwerking tussen WoonFriesland, Bouwgroep Dijkstra Draisma, The Green Village en Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland. Wij hebben drie jaren-70-woningen exact nagebouwd met verschillende energielabels. Deze staan op The Green Village van de campus TU Delft. Ondanks corona is er een aantal experimenten opgestart in Delft, waarbij we van één experiment de tijd en ervaring rijp achten om deze in ons woningbezit in Friesland verder uit te rollen.

Met 'De Warmte'/HeatCycle heeft WoonFriesland daarom in december een intentieovereenkomst gesloten. De Warmte haalt op een eenvoudige, betaalbare en gebruikersvriendelijke wijze warmte uit het rioolwater, die vervolgens weer duurzaam ingezet kan worden voor de verwarming in huis. Deze zogenaamde HeatCycle-proefprojecten rollen we begin 2021 in onze eigen woningen uit. Stap voor stap en vastberaden, maken we de dream tot werkelijkheid, om een slimme en rendabele versnelling te geven aan de verduurzaming van bestaande sociale huurhuizen.

Actief in heel Friesland

Wij blijven ons richten op de woningmarkt in Friesland: in steden, platteland en de Waddeneilanden. Daarbij zitten wij op een schaalgrootte van meer dan 20.000 verhuureenheden en zijn daarmee de grootste woningcorporatie in Friesland. Deze omvang is nodig om onze visie als het sociaal verhuurbedrijf te kunnen verwezenlijken op een fundament van een professionele, huurdersgerichte organisatie. Verkoop van bezit doen wij in principe niet meer, tenzij hiervoor dringende redenen zijn, zoals bijvoorbeeld versnipperd bezit in VvE's. Aankoop doen wij daarom juist wél, aangezien de vraagdruk onverminderd groot is en blijft.

Bij de huidige schaarste van sociale huurwoningen en de woningmarktontwikkelingen past in onze visie geen actief verkoopbeleid. Op grote schaal woningen verkopen om nieuwe te kunnen bouwen past niet bij het sociaal verhuurbedrijf. Het verdienmodel en de bedrijfsvoering horen bij het sociaal verhuurbedrijf te leiden tot een evenwichtige balans tussen exploitatie en vernieuwing en verduurzaming van bezit. In 2020 hebben wij de eerste krijtstrepen gezet t.a.v. de update van ons meerjaren portefeuilleplan, dat in het eerste kwartaal van 2021 verder vorm en inhoud krijgt. We delen dat portefeuilleplan met onze belanghouders, en vragen hun ook om reflectie hierop.

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

¹ NPS: Net Promoter Score

² Landelijk programma dat helpt om de uitstroom uit maatschappelijke opvang, beschermd wonen en de ggz te verbeteren

Wij maken tripartiet (samen met de huurdersorganisaties) prestatieafspraken met de gemeenten waarin wij werkzaam zijn. Per gemeente en voor WoonFriesland totaal maken wij voortgangsrapportages. Zowel de prestatieafspraken als de voortgangsrapportages zijn opgenomen op onze website. Ook zijn wij op provinciaal vlak actief en dragen wij van harte bij aan het Wenjen Oerlis, een overleg geregistreerd vanuit de Provincie met de Bewonersraad Friesland, diverse gemeenten en andere belanghebbenden op de Friese woningmarkt. Een samenvatting hiervan vindt u als bijlage A in dit jaarverslag.

Opgaven en middelen

Er komt een steeds grotere spanning in de gehele woningcorporatiesector op de opgaven die voorliggen en de daarvoor benodigde middelen. Het is glashelder dat op middellange en lange termijn voor de opgaven die er liggen, onvoldoende middelen zijn. De komende jaren draagt WoonFriesland jaarlijks bijna 20 miljoen euro af aan verhuurdersheffing en andere overheidsbelastingen. Fries huurdersgeld dat wegleekt en dat niet gemist kan worden en juist ingezet zou moeten worden ten behoeve van onze huurders om o.a. betaalbare verduurzaming blijvend te kunnen realiseren. We hopen dat het volgende kabinet de verhuurdersheffing gaat stopzetten en we trekken hierin samen met onze huurdersorganisaties en gemeenten zij aan zij, schouder aan schouder op. Ook wenden wij ons af van allerlei zogenaamde solidariteitsacties om andere corporaties te steunen als daarvoor de oorzaak ligt in falend, frauduleus management en onvoldoende intern en extern toezicht. En als bovendien de overheid zich onvoldoende zelf committeert aan een relevante bijdrage aan de oplossing.

Organisatie, bedrijfsvoering, financiële resultaten en risicobeheersing

Tot en met heden kan WoonFriesland haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten. Hierbij houden we rekening met de maatregelen die noodzakelijk zijn om de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken. We hebben, zoals boven beschreven, onze bedrijfsprocessen aangepast naar onze eigen inzichten en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. We hebben als het sociaal verhuurbedrijf voor de beoordeling van de voortzetting of beperking van al onze activiteiten de gezondheid van onze medewerkers, huurders en medewerkers van externe partijen zoveel als mogelijk centraal gesteld.

De economische effecten van het coronavirus zullen mogelijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie

en het betalingsgedrag van onze huurders. Het eerste tekent zich nog niet af. Daarnaast zal het coronavirus mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten.

‘Inspelen op de dynamische omgeving: extra belangrijk in deze pandemie’

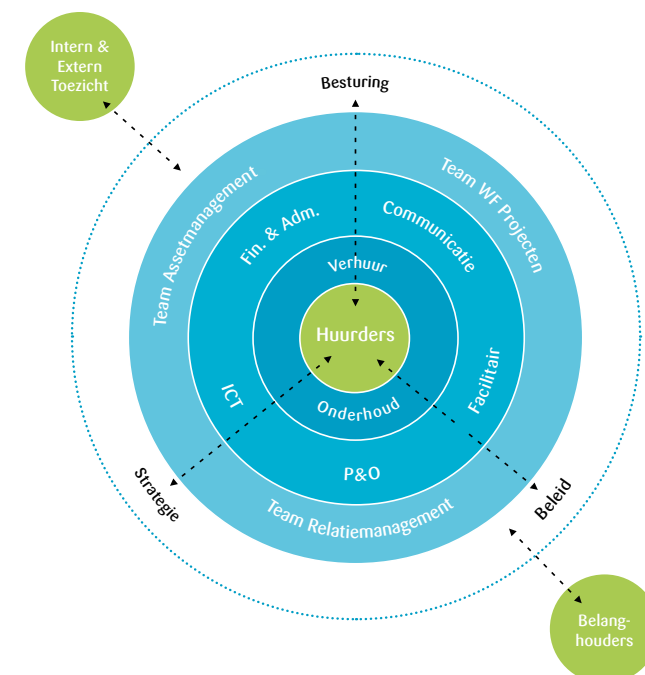
Door de aanwezige financiële buffers verwacht WoonFriesland de kernactiviteiten, zodra dit voor haar medewerkers, huurders en externe partijen voldoende veilig is, de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

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

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers;
- Onze focus is en blijft het bereiken van een optimale balans tussen betaalbare huren, beschikbare geschikte woningen, met voldoende wooncomfort en voldoende betaalbare duurzaamheid.

Organisatie en bedrijfsvoering

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



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

- De huurder moet de belangrijkste elementen en data van zijn woning digitaal kunnen zien;
- De huurder moet het meerjarenonderhoudsschema van zijn woning digitaal in kunnen zien;
- De huurder moet afspraken voor reparatie digitaal kunnen melden en inplannen (dit is al gerealiseerd);
- Alle handelingen voor de huurder: in één keer goed met hart en ziel.

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

Optimalisatie

De herstart van onze basisprocessen is sterk beïnvloed door corona: virusveilig werken voor onze huurders, onze medewerkers en onze toeleveranciers/contractanten/aannemers blijft centraal in ons handelen én in onze risicobeheersing.

De optimalisatieslag van onze basisprocessen is bij die opstart sterk versneld. In pilotvorm zijn, centraal aangestuurd en risicobewust scherp geprotocolleerd, de basisprocessen lean en mean gemaakt, sterk gericht op de werkzaamheden voor de huurder. Daarbij is de reistijd en inzet van overhead sterk teruggebracht, en is zoveel mogelijk één medewerker ingezet in plaats van voorheen meestal twee.

Ook het Woonruimte Informatie Systeem is in 2020 verder geoptimaliseerd: woningzoekenden kunnen via een klantvriendelijk digitaal platform reageren op onze beschikbare woningen. Ook de toewijzing vindt digitaal plaats. Het bij wet geregelde passend toewijzen is ingewikkeld en wordt ondersteund door tools die in het wijkconsulentenportaal opgenomen zijn en het procedureel toe te passen 2-paar-ogen-principe. Wij zijn door onze vernieuwing, door een professioneel HR-beleid, met een pakket van prima arbeidsvoorwaarden en met een goed arbeidsklimaat, in staat om uitstekend gekwalificeerde mensen aan te trekken. In 2020 bedroeg onze gemiddelde personeelsbezetting 218 fte. Vanwege corona hebben we de flexibele schil afgeschaald waar dat mogelijk was. Het verloopcijfer bedraagt 5,4% in 2020.

Resultaat in 2020

De financiële resultaten 2020, die worden toegelicht

in hoofdstuk 7, liggen al met al op het niveau van voorgaande jaren en geven voldoende borging om onze activiteiten op ons ambitieniveau te kunnen voortzetten. Door vooruit te kijken, snel en goed in te spelen op coronamaatregelen, scherp te sturen met een directe koppeling tussen vastgoedsturing en financiële sturing, een professionele bemensing en beheerste veranderingsprocessen, kunnen we onze financiële middelen maximaal blijven inzetten.

Risicobeheersing

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

Kijkend naar de toekomst

Eind 2020 is de coronapandemie nog lang niet voorbij. Naar onze huidige inschatting zal de invloed op de financiële prestaties en gezondheid van WoonFriesland ook in 2021 beperkt zijn. Wel kan er een negatieve invloed ontstaan op de waardering van het vastgoed en worden onderhoud en projecten stopgezet, uitgesteld of virusveilig uitgevoerd. Ook heeft corona aanleiding gegeven onze beleidsregels van incasso van huren e.d. in individuele gevallen te versoepelen. We hebben in 2020 laten zien dat we snel en adequaat reageren op onverwachte situaties. Dit maakt dat wij vol vertrouwen de komende jaren tegemoet zien, met of zonder nieuwe varianten van het coronavirus.

Tot besluit

Daarom gaan wij ook in 2021 onverstoort door met onze kerntaak zoals wij die zien, met onze loyale en deskundige medewerkers, onze huurders en belanghouders: virusveilig samen werken aan goed en betaalbaar wonen met hart en ziel en in een keer goed, én met plezier!

Met vriendelijke groet,

Sigrid Hoekstra

Sigrid K. Hoekstra, directeur-bestuurder

‘Buurt-
beheerders:
onze ogen en
oren in de
wijk’



Ook de buurtbeheerders staan elke dag vol energie klaar voor onze huurders.

Verslag van de raad van commissarissen WoonFriesland

3.a 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 2020 voor woningcorporaties¹ en de Woningwet.

Visie op Toezicht

‘Samen werken aan goed en betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben’ is de kern van de visie van WoonFriesland waarop de raad van commissarissen ook in het achterliggende verslagjaar toezicht heeft gehouden. Deze kern is gebruikt als leidraad voor alle toezichthoudende activiteiten en besluiten van de raad. Voor de commissarissen houdt dat in dat zij bij ieder besluit of toetsing steeds teruggaan naar de kernbedoeling of datgene wat we doen en willen, passend is bij het duurzaam zorg kunnen dragen voor goed en betaalbaar wonen. Bij alle voorstellen en stukken die ons zijn voorgelegd en bij elke beslissing hebben we onze besluitvorming gespiegeld aan de kernvisie: ‘WoonFriesland is het sociaal verhuurbedrijf met als missie dat we werken aan goed en betaalbaar wonen. Dit doen wij elke dag met hart en ziel, in één keer goed,

onder het motto Gewoon dóen!’ Deze visie is ook voor de RvC leidend bij alles wat wij doen. WoonFriesland is in staat gebleken de blik op de toekomst vast te houden én te concretiseren ook juist in coronatijd.

Corona en virusveilig werken

Hierover heeft het bestuur uitgebreid verslag gedaan in dit jaarverslag. De raad complimenteert bestuur/directie en de medewerkers met de grote veerkracht en adaptiviteit met betrekking tot het omgaan met corona, de structurele borging van het virusveilig werken én het tegelijkertijd realiseren van versnellingen en innovaties op diverse terreinen van beleid.

Opgaven en Middelen

De raad is bezorgd over de gehele woningcorporatiesector in Nederland, en uiteraard ook in Friesland, mede gelet op de groter wordende spanning op de opgaven die voorliggen en de daarvoor benodigde middelen. Het is glashelder dat er op middellange termijn voor de opgaven die er liggen, onvoldoende middelen zijn. WoonFriesland gaat verantwoord hiermee om en doet het maximale om de opgaven te realiseren. Mede in dat licht heeft de raad eind vorig jaar ingestemd met het aantrekken van extra leningen om zo maximaal en verantwoord mogelijk de opgaven naar beste vermogen te verwezenlijken. De RvC steunt de bestuurder in de breed gedragen opvatting, dat de beste manier om blijvend de opgaven te kunnen verwezenlijken, is om de verhuurdersheffing en andere belastingmaatregelen af te schaffen. WoonFriesland is hier per jaar structureel 20 miljoen aan kwijt. Geld dat keihard nodig is voor onze huurders om o.a. betaalbare verduurzaming te realiseren.

Tabel 3.1 Samenstelling RvC op 31 december 2020

Naam	Functie	Eerste benoeming	Einde eerste zittingstermijn en/of herbenoemd	Definitief aftredend
De heer ir. C.B. Mulder	Voorzitter	1 april 2014	13 april 2018	13 april 2022
Mevrouw drs. L.J.M. Hobert MME*	Vicevoorzitter	1 april 2014	1 april 2018	1 april 2022
De heer H. Mulder	Lid	1 april 2014	23 april 2018	23 april 2022
De heer J.A.F.A. Timmermans **	Lid	1 juni 2015	1 juni 2019	1 juni 2023
Mevrouw R. H. Mossel**	Lid	17 juni 2015	17 juni 2019	17 juni 2023

* o.b.v. bindende voordracht Ondernemingsraad

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

¹ In januari 2020 is herijkte governancecode verschenen.

3.b Samenstelling 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. Dit sluit aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC.

Overzicht nevenfuncties leden raad van commissarissen

De heer C.B. Mulder (1949) is werkzaam als directeur van CMMC B.V. Hij beschikt over ruime bestuurlijke ervaring binnen en buiten Friesland. Tevens heeft hij een uitgebreid netwerk in de publieke en private sector. De heer Mulder is voorzitter van de raad van commissarissen van Zevenwouden Verzekeringen en commissaris bij ELEQ Group B.V. Hij is per 18 maart 2020 benoemd als lid van de raad van toezicht van Woningstichting De Delthe te Usquert.

Mevrouw L.J.M. Hobert (1962) is vanaf 1 januari 2019 werkzaam als voorzitter van het College van Bestuur van Primenius en Tamariki. Daarvoor heeft ze diverse toezichthoudende functies in de zorg en cultuursector gehad. Ook heeft ze brede en langjarige ervaring in het onderwijsveld. Zij brengt algemeen bestuurlijke en human resource expertise mee.

‘De visie is de leidraad voor de activiteiten en besluiten van de RvC’

De heer H. Mulder (1959) is vanaf 1 februari 2017 gemeentesecretaris van de gemeente Midden-Groningen. Daarnaast is hij voorzitter van de raad van toezicht van OSG Piter Jelles te Leeuwarden, lid van de raad van toezicht van Geonovum en bestuurslid bij Camping Duinoord Ameland en lid van het Algemeen Bestuur van het Wetterskip Fryslân. De heer Mulder heeft naast algemeen bestuurlijke ervaring, veel ervaring op het verduurzamings- en volkshuisvestelijke vlak.

De heer J.A.F.A. Timmermans (1947) was tot zijn pensioen in 2013 stedenbouwkundige van professie. Hij vervult meerdere functies op het gebied van verkeer, landschap, erfgoed en cultuur en volkshuisvesting. Zo is hij Secretaris Stichting Gerben van der Kooi (behoud /studie van ambachtelijke machine-bankwerkplaatsen e.d. in Fryslân); voorzitter Stichting Rixt (productie Friese opera); voorzitter Stichting Interieurs in Fryslân (provincie-brede zoektocht naar waardevolle interieurs); voorzitter Werkgroep Energietransitie Oranjewijk;

Project-/procesadviseur restauratie/herstructurering monumenten van gemeenten en particuliere instellingen; Lid Jury Wopke Eekhoffprijs Leeuwarden; voorzitter Stichting Surplus (Steunfonds Stadsschouburg De Harmonie).

Mevrouw R.H. Mossel (1963) is bestuurder van de Noord-Nederlandse Coöperatie van Zorginstellingen U.A. (thuiszorg, verzorgingshuis- en verpleeghuiszorg in Groningen en Drenthe). Naast haar functie als bestuurder is zij voorzitter van de adviescommissie Bouwen en Wonen van de gemeente Westerkwartier (onbezoldigd). Mevrouw Mossel brengt brede ervaring vanuit de welzijn- en zorgsector mee.

3.c Samenstelling commissies

De RvC kende de volgende commissies en bemensing:

De remuneratiecommissie bestond uit mevrouw L.J.M. Hobert (voorzitter) en mevrouw R.H. Mossel. De commissie beoordeelt het functioneren van de directeur-bestuurder en stelt de arbeidsvoorwaarden vast. Deze commissie heeft remuneratiegesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder, de zogenaamde midterm en endterm reviewgesprekken. De voorbereiding van de remuneratiegesprekken is met de voltallige RvC gedaan. De door de commissie gerapporteerde uitkomsten en conclusies inzake (uitstekend) functioneren en de hoofdzaken van het voorgenomen jaarplan 2021 van de bestuurder zijn gedeeld in een RvC-vergadering. Daarnaast heeft de commissie de honorering van de RvC en de directeur-bestuurder voorbereid en ter besluitvorming ingebracht in de eigen vergadering. De honorering is in overeenstemming met de Wet Normering Topinkomens (WNT). Ook heeft de commissie de eigen evaluatie voorbereid en georganiseerd.

De auditcommissie bestond uit de heer H. Mulder (voorzitter) en de heer J.A.F.A. Timmermans. De commissie vergadert ongeveer een week voor de reguliere RvC-vergadering over relevante financiële onderwerpen en rapportages. Deze onderwerpen komen vervolgens in de reguliere RvC-vergaderingen aan bod. In 2020 is in de auditcommissie gesproken over het jaarplan 2021 e.v., het jaarverslag en de jaarrekening 2019 inclusief accountantsverslag, proces portefeuilleplan, treasuryrapportages, het treasury jaarplan 2021 en transactievoorstellen, Dvi en Dpi, diverse kwaliteitsverbeterings- en nieuwbouwprojecten, huurverhoging 2020, coronamaatregelen WoonFriesland en berichtgeving richting medewerkers, vooruitblik 1e halfjaar 2021, managementletter van de accountant, maand- en kwartaalrapportages, auditplan accountant, KPI- rapportage, overzicht geborgde leningenportefeuille

en correspondentie WSW en Aw. De commissie heeft zes keer vergaderd.

3.d Informatievoorziening

Uit vele bronnen verkreeg de RvC in 2020 informatie die noodzakelijk is om de toezichthoudende rol voldoende in te vullen. De leden volgen voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot wonen en de mogelijke gevolgen daarbij voor WoonFriesland. Via de werkorganisatie wordt de RvC op de hoogte gehouden van relevante regionale ontwikkelingen en nieuws in de lokale pers.

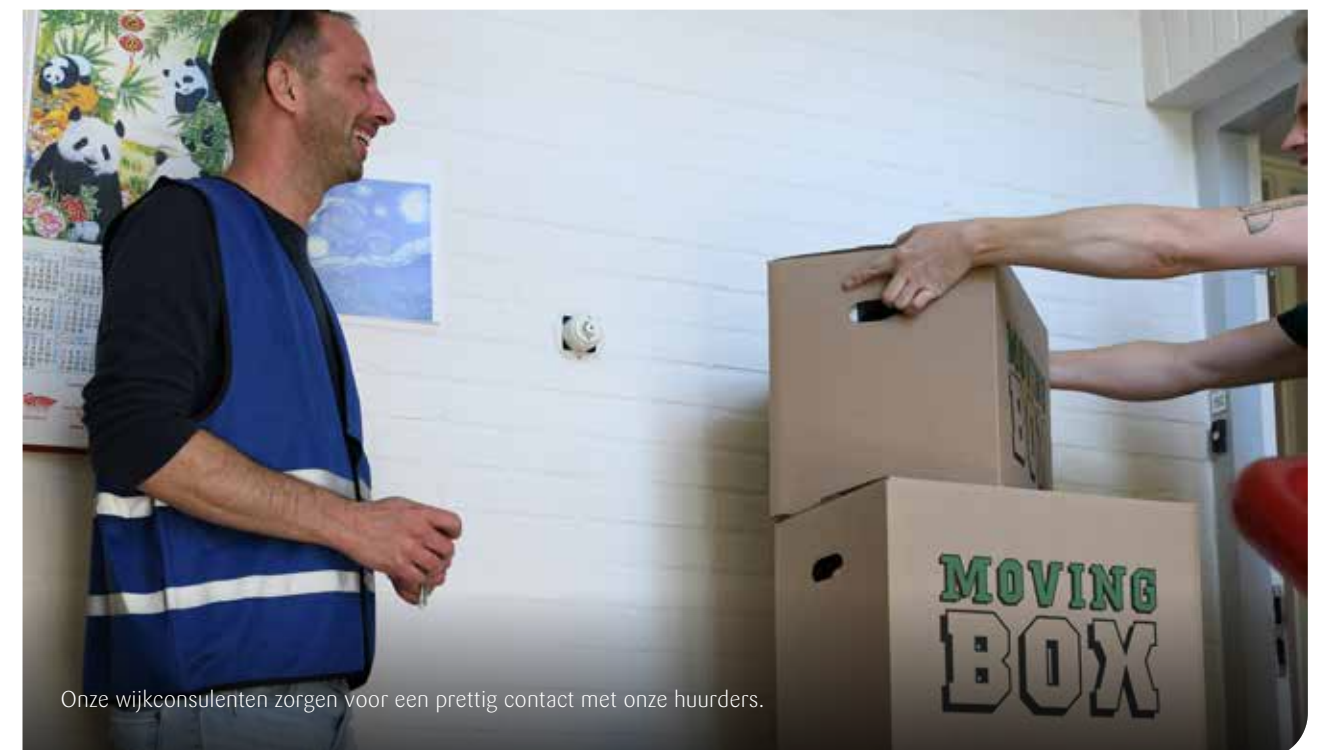
De RvC vormde zich een beeld van het gevoerde beleid van WoonFriesland, de bereikte resultaten en de relevante ontwikkelingen door:

- 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 opgave en middelen, treasury, volkshuisvesting, innovatie en duurzaamheid met de diverse belanghouders.

De RvC vindt dat zij gedurende 2020 voldoende is geïnformeerd en die informatie voldoende heeft besproken om haar rol adequaat in te vullen. Gezien corona en virusveilig werken hebben de RvC-vergaderingen veelal digitaal plaatsgevonden. De voltallige RvC heeft aan haar verplichtingen van permanente educatie (PE) voldaan. De scholing heeft grotendeels in-company en via webinars plaatsgevonden. Toelating van toezichthouders van andere woningcorporaties en belanghouders bij deze scholingsdagen leidde tot kennisdeling en uitwisseling van ideeën. Toelating van interne medewerkers leidde tot meer kennis van de eigen werkwijze en cultuur van de corporatie. Dit bracht een sterkere verbinding tussen de medewerkers, de bestuurder en de toezichthouders.

3.e Contacten belanghouders

De RvC onderhoudt contact met de diverse belanghouders van WoonFriesland. Er heeft tweemaal overleg plaatsgevonden met de Ondernemingsraad en tweemaal met het Platform Huurders, deze verliepen positief en constructief. In november 2020 is er een digitale tweedaagse met de RvC en bestuur/directie geweest waarin onder meer gesproken is over de opgaven en middelen, woningmarkt in Friesland, welzijn- en zorgontwikkelingen, effecten extramuralisering, leerbaarheid, verandering & implementatie en virusveilig werken, DreamHüs, en het jaarplan 2021 en verder. En eind oktober 2020 heeft er een masterclass voor huurdersorganisaties plaatsgevonden. Hierin zijn actuele thema's zoals portefeuillestrategie, financieel beleid en opgave en middelen aan de orde geweest.



Onze wijkconsulenten zorgen voor een prettig contact met onze huurders.

3.f Functioneren RvC

De belangrijkste punten waarbij de RvC in 2020 heeft stilgestaan, zijn:

- De klankbordrol, de adviesrol en de toezichthoudende rol van de RvC.
- Op basis van voorbereide strategiesessies heeft de RvC actief deelgenomen aan interne bijeenkomsten inzake toekomstvisie, financieel beleid en de koers van WoonFriesland. Daarnaast heeft de RvC uitgebreid dialoog gevoerd met de directeur-bestuurder over de meerjarenvisie en de begroting 2021.
- Diverse opleidingsdagen en webinars in het kader van permanente educatie.
- Het zich bij de herziening van reglementen conformeren aan de Governancecode en Woningwet, en deze ook naleven.

De RvC is zich ervan bewust dat haar wijze van onderlinge samenwerking en de samenwerking met de directeur-bestuurder van groot belang is voor de verdere ontwikkeling van de organisatie.

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

3.g Governancecode Woningcorporaties

In januari 2020 is de herijkte Governance Code verschenen.

In 2020 heeft een zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden. Bij deze evaluatie is de conclusie getrokken dat de RvC haar eigen functioneren als goed beoordeelt.

3.h Goedkeuringsbesluiten

De RvC heeft in 2020 zeven keer vergaderd. De remuneratiecommissie kwam drie keer bijeen en de auditcommissie kwam zes keer bijeen.

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

- Managementletter 2020
- Jaarplan 2021 e.v.
- Jaarverslag en jaarrekening 2019
- Treasury Jaarplan 2021
- Bezoldiging RvC en Bestuur 2021
- Beslisdocument nieuwbouw 26 woningen te Stiens

3.i Uitoefenen toezichttaak

De RvC heeft ook in 2020 aan EY de opdracht gegeven voor de controle op het jaarverslag en de jaarrekening. In ontmoetingen zijn door de accountant de rapportages en de managementletter toegelicht.

Er is kennisgenomen van de goedkeurende verklaring van de accountant. De RvC is tot de conclusie gekomen dat de risico's voldoende in beeld én in control zijn. Opnieuw is er specifiek aandacht gegeven aan de soft controls en de beoordeling daarvan door de accountant. Er is décharge verleend aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid in 2019.

In gesprekken met de OR en het Platform Huurders WoonFriesland heeft de RvC kennisgenomen van hun zienswijze op respectievelijk de voortgang van de organisatieontwikkeling en de ontwikkeling van de relatie tussen WoonFriesland en het Platform.

In beide gevallen is sprake van een zich voortdurend wederzijds verdiepend inzicht en een positieve ontwikkeling van onze voornemens en resultaten.

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

3.j Gegevens bestuur

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

Mevrouw S.K. Hoekstra (1969). Werkzaam in de huidige functie sinds 1 augustus 2012. Aanstelling voor onbepaalde tijd.

Nevenfuncties:

- Voorzitter RvC bij Univé Noord-Nederland, Assen
- Lid RvC Agrico, internationale aardappelcoöperatie, Emmeloord
- Lid Raad van Klanten bij BNG Bank, Den Haag (onbezoldigd).

3.k Bezoldiging bestuur en commissarissen

In 2020 was de bezoldiging van het bestuur en topfunctionarissen conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Bijlage B geeft de bezoldiging weer. De raad stelt de vergoeding van de leden van de RvC vast. Deze past binnen de Honoreringcode van de VTW en voldoet aan de WNT. Bijlage C laat de vergoedingen zien.

3.l Tot slot

De raad spreekt opnieuw haar grote waardering uit voor de inzet en toewijding van de directeur-bestuurder, het management en van alle medewerkers voor de bedrijfsvoering, de behaalde resultaten en de steeds maar doorgaande organisatieontwikkeling en innovatie over 2020. Dit ondanks de forse invloed van de

3.m Behaalde punten permanente educatie RvC/bestuur 2020

RVC	Aantal PE-punten 2020	Bestuur	Aantal PE-punten 2020
De heer ir. C.B. Mulder	20	Mevrouw S.K. Hoekstra	40
Mevrouw drs. L.J.M. Hobert MME	5		
De heer J.A.F.A. Timmermans	10		
Mevrouw R. Mossel	12		
De heer H. Mulder	5		

coronamaatregelen op werkelijk alle facetten van de werkzame organisatie. "Goed gedaan!"

Ook past opnieuw een bijzonder woord van dank aan de Ondernemingsraad en het Platform Huurders WoonFriesland voor hun positief-kritische en coöperatieve houding. Het inspireert de raad dat geconcludeerd mag

worden dat gezamenlijk invulling wordt gegeven aan de missie van WoonFriesland: 'wij werken samen aan goed en betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben'.

Ir. C.B. Mulder
Voorzitter raad van commissarissen



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

Volkshuisvestingsverslag

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

'Een goed contact hebben en houden: dat is belangrijk'



Buurtbeheerder in gesprek met een huurder in Leeuwarden.

4.a De huurder centraal

Huurderstevredenheid: NPS-methodiek **8,4**

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

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

In 2020 hebben we 2.703 enquêtes verstuurd om de huurderstevredenheid over onze eigen Service- en Onderhoudsdienst te meten. Er zijn door onze huurders 1.087 enquêtes ingevuld (respons van 40.2%), met een gemiddelde score van 8.4. In het afgelopen jaar zijn wij gestart om op meer onderdelen de huurderstevredenheid te meten, waaronder op werkzaamheden gedaan door derden, bij nieuwe huurders en bij kwaliteitsverbeteringen. Er zijn nog te weinig enquêtes verstuurd, mede door de aangepaste dienstverlening vanwege corona, om een representatief en integraal beeld van de eerste resultaten te krijgen.

Stand van zaken huurderstevredenheid reparaties door eigen dienst op 31 december 2020

Bent u tevreden over de...

...verrichte reparatie: **8,4**

...onderhoudsmonteur: **8,6**

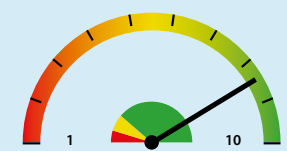
...termijn waarbinnen de reparatie is verricht: **8,2**

Totale score: **8,4**

Beveelt u WoonFriesland aan bij familie/vrienden: **NPS=27**

HUURDERSTEVREDENHEID

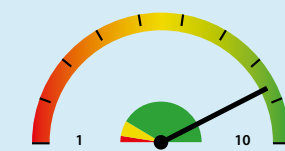
HTV reparatie/onderhoud



8.4

81,2% (883) positief (8-10)
10,9% (119) neutraal (6-7)
7,8% (85) negatief (1-5)

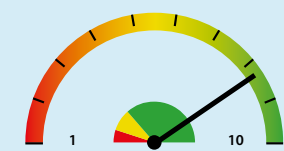
HTV onderhoud medewerker



8.6

84,5% (919) positief
10,5% (114) neutraal
5,0% (54) negatief

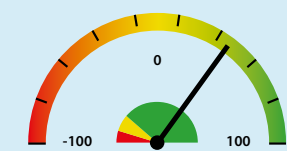
HTV termijn



8.2

77,0% (837) positief
14,3% (155) neutraal
8,7% (95) negatief

NPS



27

40,8% (444) positief
45,3% (492) neutraal
13,9% (151) negatief

¹NPS: Net Promoter Score

Huurdersorganisaties: constructieve samenwerking

Als het sociaal verhuurbedrijf, waarbij de huurder centraal staat, is het van belang om continu feedback te krijgen van onze huurders en huurdersorganisaties. Wij waarderen daarom ook zeer de constructieve én vooral ook kritische inbreng van onze huurdersorganisaties, te weten Huurdersvereniging De Bewonersraad, HuurdersBelangenvereniging Heerenveen en Huurdersvereniging De Brandaris Terschelling. Zij zijn verenigd in het Platform Huurders WoonFriesland, waarvan De Brandaris agenda-lid is. Hun gezamenlijke inbreng houdt ons scherp en op deze wijze kunnen we ook gezamenlijk beleid ontwikkelen dat bijdraagt aan goed en betaalbaar wonen. Over de volgende zaken is overleg geweest:

Adviesaanvragen:

- Adviesaanvraag jaarlijkse huurverhoging 2020
- Adviesaanvraag Biedingen 2021
- Adviesaanvraag kwaliteitsverbetering 72 woningen DIV-straten te Leeuwarden
- Adviesaanvraag vervangende nieuwbouw Mûnein
- Adviesaanvraag Jaarplan 2021 e.v.

Overige correspondentie:

- Indexering en jaarlijkse factuur De Bewonersraad
- Wijziging format aanleveren verhuismutaties
- Aanpassen verhuiskosten en onkostenvergoeding
- Brief De Bewonersraad aan het VFW inzake betalingsproblematiek door corona (ter kennisname doorgestuurd naar WoonFriesland)
- Brief De Bewonersraad inzake krachstroomaansluiting De Gouden Bal/ Diaconessenpark te Leeuwarden
- Brief Platform Huurders WoonFriesland inzake inzet/ bijdrage bij totstandkoming prestatieafspraken
- Onderzoek De Bewonersraad onder leden ten aanzien van energiekosten
- Reactie WoonFriesland op woonvisie Achtkarspelen 2020-2025
- Jaarstukken 2019 De Bewonersraad
- Resultaten onderzoek beschikbaarheid sociale huurwoningen jaargang medio 2019 - medio 2020.

De Brandaris: (De Brandaris neemt sinds 2019 als agenda-lid deel aan het Platform Huurders WoonFriesland en neemt op onderwerpen een zelfstandig standpunt in)

- Adviesaanvraag jaarlijkse huurverhoging 2020
- Adviesaanvraag Jaarplan 2021 e.v.
- Adviesaanvraag biedingen 2021

Bewonerscommissies

In een aantal complexen, wijken en buurten hebben

wij structureel overleg met de bewonerscommissies. Vast onderdeel van het overleg is de begroting van de servicekosten.

4.b Belanghouders en samenwerking

Samen bereiken wij meer. Met elkaar kunnen wij zorgen voor voldoende goede en betaalbare huurwoningen en een leefbare woonomgeving voor onze huurders in de provincie Friesland. Uiteraard doen wij dat in heel Friesland, in de 16 gemeenten waar wij actief zijn. Samen met onze huurdersorganisaties, gemeentes, collega-corporaties, markt- en maatschappelijke partijen, zorg- en welzijnsorganisaties en de Provincie. WoonFriesland zoekt juist diversiteit in samenwerking, zowel privaot als publiek. Zo creëren we de mogelijkheid over grenzen heen te vernieuwen en te innoveren.

De al ingezette samenwerkingsverbanden en innovaties werpen hun vruchten af. Hieronder lichten wij er een aantal zaken uit. Voor een compleet overzicht van al onze belanghouders, verwijzen wij naar bijlage D.

Uniformering van provinciale vraagdruk

WoonFriesland heeft met de Vereniging van Friese Woningcorporaties samengewerkt om tot een verdere uniformering te komen van gegevens van vraagdruk. Voor 2020 waren er verschillende methodes en definities van diverse woningcorporaties om de vraagdruk te meten. Dit maakte het voorheen lastig om per gemeente en in de provincie te monitoren hoe de vraagdruk zich ontwikkelt en hoe die zich in de diverse gemeentes en woningcorporaties tot elkaar verhoudt. Belangrijk om te kunnen bepalen om bijvoorbeeld wel of niet uitbreidingsnieuwbouw te realiseren of om input te leveren voor woonruimteverdeelsystematiek. Door de uniformering is er ook zicht op de vraagdruk per gemeente. In 2020 is hiermee door WoonFriesland en VFW voor het eerst proefgedraaid. In 2021 wordt deze samenwerking vastgelegd in een convenant met de huurdersorganisaties. Een mooie stap vooruit.

JINC: Bliksemstages en Baas van morgen

Ieder kind dezelfde kansen! Ook als je opgroeit in een wijk met weinig rolmodellen en veel werkloosheid. Met dit gezamenlijk doel hebben WoonFriesland en JINC Leeuwarden al in 2018 een convenant getekend. JINC is een non-profitorganisatie die strijdt voor gelijke kansen onder jongeren.

Dankzij deze samenwerking hebben vele jongeren in de huid mogen kruipen van een onderhoudsmonteur of wijkconsulent en zijn getraind in de fijne kneepjes van solliciteren. Een leerzame ervaring, want hoe kom je er anders achter welk werk bij je talenten past?



De initiatiefnemers van De Warmte bij hun installatie in het DreamHûs.

Naast deze waardevolle inzet inspireert WoonFriesland andere bedrijven om ook bij te dragen aan kansengelijkheid voor alle jongeren. Hierdoor worden nieuwe deuren geopend en kunnen we voor nog meer jongeren betekenisvolle ontmoetingen organiseren.

‘Kritische en constructieve inbreng van huurdersorganisaties: zeer waardevol!’

Met Baas van Morgen wil JINC de aandacht vestigen op het feit dat een goede start op de arbeidsmarkt niet voor al het talent van morgen vanzelfsprekend is. Daarom hebben wij als WoonFriesland meegedaan aan diverse bliksemstages van jongeren en aan de Baas van Morgen. Door jongeren een kijkje in onze keuken te geven, hopen wij ze een idee te geven van waar ze qua baan naar toe kunnen werken. Dat is iets wat niet iedereen van huis uit meekrijgt. Daarnaast geeft het ons, als het sociaal verhuurbedrijf, de kans om contact te hebben met jongeren. Zo krijgen wij zicht op hoe zij naar wonen in de toekomst kijken en wat leefbaarheid voor hen betekent.

Vele jongeren die bij ons ook in 2020 (digitale) bezoeken/stages/gesprekken hebben gedaan, zijn kinderen van onze huurders en dat maakt dat WoonFriesland hier extra met hart en ziel aan wil bijdragen.

Weer Thuis: provinciale stuurgroep

WoonFriesland is, gezien haar aandeel in de sociale huurmarkt (25%) en werkzaam in heel Friesland gevraagd om naast de Bewonersraad Friesland zitting te nemen in de stuurgroep Weer Thuis. In deze provinciale stuurgroep zijn wethouders, bestuurders van gemeentes, zorg- en welzijnsorganisaties en corporaties en huurdersorganisaties vertegenwoordigd. Er wordt gewerkt aan samenwerkingsafspraken over het aantal te reserveren woningen, de spreiding van bewoners uit instellingen en de begeleiding die nodig is. Daarnaast worden er werkafspraken gemaakt over het oplossen van knelpunten, zoals bijvoorbeeld toewijzing, overlast, oude (huur)schulden en het voorkomen van nieuwe schulden door goede begeleiding en waar nodig (na-)zorg. Die afspraken vormen een belangrijke basis om te zorgen dat een huurder uit de opvang zijn plek terugvindt in de samenleving.



Aeroscanner maakt de drone klaar voor een volgende woninginspectie.

Hierbij zijn draaglast en draagvlak essentieel en een maatschappelijke opgave om dit ook goed te borgen. Het goede doen samen met deze doelgroep en het goed inbedden in een buurt/wijk. Ook is het de bedoeling dat er een provinciaal transferpunt komt om deze beweging van extramuralisering en aantallen mensen gelijk en eerlijk te verdelen over de diverse gebieden, gemeentes en woningcorporaties met daarbij het borgen door de gemeentes van goede (welzijn) zorg.

HeatCycle: De Warmte geeft positieve energie

Met de bewezen innovatie HeatCycle in DreamHüs, heeft WoonFriesland een samenwerkingsovereenkomst gesloten en zal er verdere opschaling plaatsvinden in Friesland. Meer informatie is opgenomen bij 4d, duurzaamheid.

WOCOZON

Het samenwerkingsverband met Wocozon loopt goed en belangrijker nog is dat steeds meer huurders profiteren van zonnestroom. In 2020 hebben wij door de coronamaatregelen, helaas minder zonnepanelen kunnen plaatsen dan de jaren hiervoor.

4.c Betaalbaarheid en beschikbaarheid

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

4.c.1 Betaalbaarheid

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

Huurprijsbeleid

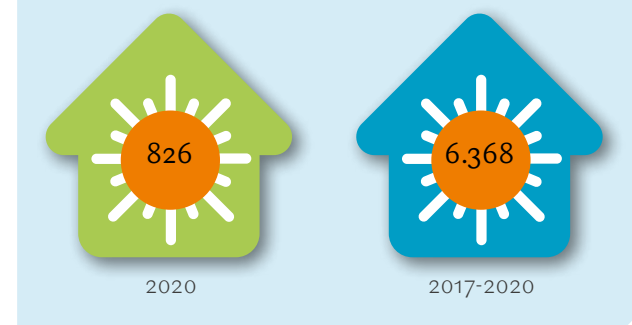
Van onze huren ligt 91,9% onder de € 663,40. Er is sprake van een evenwichtige huurprijspiegel.

Met ons huurprijsbeleid houden we deze huurprijspiegel ook voor de toekomst goed betaalbaar. WoonFriesland zit met haar gemiddelde huurprijs bij de top 3 gemiddeld laagste huren van het noorden/van de noordelijke

WOCOZON

Het samenwerkingsverband met Wocozon loopt goed en belangrijker nog is dat steeds meer huurders profiteren van zonnestroom. Goed voor de portemonnee en het milieu. Stand eind december 2020:

Aantal woningen met zonnepanelen via Wocozon



corporaties. Ondanks onze maximale inspanningen voor betaalbare huren met dit huurprijsbeleid en forse verduurzaming van woningen, blijft er bij ons zorg over de betaalbaarheid van het wonen en leven voor onze huurders. Dit komt met name door kostenverhogende zaken, zoals verhuurdersheffing, belastingen, etc., opgelegd door de overheid.

Huurverhoging

WoonFriesland heeft in het kader van de betaalbaarheid in juli 2020 een gemiddelde huurverhoging van 2,57% doorgevoerd. Hiermee hebben wij niet gekozen voor de inkomensafhankelijke huur of de wettelijk toegestane maximale huurverhoging.

Huurachterstand en huisuitzettingen

Vanaf het moment dat de eerste aanwijzingen voor huurachterstand ontstaan, zoeken wij persoonlijk contact met de huurder. Dit gebeurt telefonisch en/of door middel van een huisbezoek. Zo kunnen wij vroegtijdig, in het belang van de huurder, achterhalen waar de achterstand door komt en zo erger voorkomen. We proberen betaalaftspraken te maken en de huurder zo nodig naar hulpverleningsinstanties door te verwijzen. Hiervoor werken wij nauw samen met professionele partners.

In 2020 hebben we extra aandacht besteed aan huurders die door de coronamaatregelen betalingsproblemen ondervonden, om ook met hen vroegtijdig afspraken te maken over de huurbetaling.

We doen er alles aan om een huisuitzetting te voorkomen. Onze inzet voor de komende jaren is 'nul' huisuitzettingen door meer persoonlijk contact, waardoor huurders gericht hulp krijgen. Soms moeten wij ingrijpen met dit middel vanwege ernstige structurele overlast, drugsgebruik, etc.

4.c.2 Beschikbaarheid

Voor onze huurders is het van belang dat er voldoende

betaalbare woningen beschikbaar zijn. WoonFriesland wil haar woningportefeuille rond de 20.000 woningen en andere verhuurbare eenheden stabiliseren. Zij wil aanwezig zijn en blijven in heel Friesland: in steden, op het platteland en de Waddeneilanden.

Aan- en verkopen

In 2020 hebben we 17 woningen aangekocht om de beschikbaarheid van onze woningen op peil te houden. 18 keer hebben we een woning verkocht die op basis van onze marktvisie minder gewenst was.

Verhuur aan de primaire doelgroep

In 2020 hebben we volgens onze eigen controle in 99,1% van alle nieuwe verhuringen, aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens, passend toegewezen. Dit is ruim boven de minimale wettelijke eis van 95%. Ook voldeden wij ruimschoots aan de wettelijke normen ten aanzien van de DAEB-regelgeving. De accountant toetst de toewijzingen later dit jaar.

Mutatiegraad

De doorstroming in de bestaande voorraad was in 2020, met een mutatiegraad van 9,6% duidelijk lager dan in 2019 (11,2%). In 2020 ging voor 1.885 bestaande en nieuwe woningen, kamers en standplaatsen een huurcontract van WoonFriesland in met een nieuwe huurder (eigen verhuringen zonder onderverhuringen).

Zoekduur

Wij bepalen per jaar, conform de afspraken met gemeentes en huurdersorganisaties, de gemiddelde zoekduur. De gemiddelde zoekduur van alle woningzoekenden die in 2019/2020 een huurcontract met ons afsloten, was 39,3 weken.

Toewijzing op de Waddeneilanden

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

SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD

HUURPRIJS WONINGEN IN €

HUURKLASSE €	HUURKLASSE		2019	2020
≥ 737,15	Vrije sector huur	1,8%		2,1%
≥ € 663,41 en ≤ € 737,14	Bereikbaar	5,3%		6,0%
≥ € 619,02 en ≤ € 663,40	Betaalbaar hoog	8,2%		8,5%
≥ € 557,97 en ≤ € 619,01	Betaalbaar laag III	16,7%		17,2%
≥ € 493,59 en ≤ € 557,96	Betaalbaar laag II	23,3%		22,5%
≥ € 432,52 en ≤ € 493,58	Betaalbaar laag I	19,3%		20,0%
≤ € 432,51	Goedkoop	25,2%		23,9%



Een enthousiaste bewoner in zijn nieuwbouwwoning in Skoatterwâld Heerenveen.

Urgentie

In 2020 zijn 114 woningzoekenden met een toegekende urgentie gehuisvest door WoonFriesland.

Het betreft:

- 33 woningzoekenden met een medische urgentie;
- 16 huurders die gedwongen moesten verhuizen vanwege een calamiteit, voorgenomen sloop of ingrijpende verbetering van hun woning;
- 22 mensen op voordracht van een maatschappelijke of zorginstelling;
- 43 woningen waarin vluchtelingen (gezinnen) die een verblijfsstatus hebben gekregen, gehuisvest zijn in opdracht van de gemeente. Het betreft hier 99 mensen.

Verkoop overig vastgoed

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

4.d Kwaliteit en duurzaamheid

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

complex en arbeids- en kapitaalintensief. Het heeft impact op zowel de uitvoering van de werkzaamheden als bijvoorbeeld het tijdelijk uithuizen van huurders. In 2020 hebben onze coronamaatregelen een groot deel van de kwaliteitsverbetering getemporeerd. Ook in 2021 verwachten wij dit effect.

In 2020 is de samenwerking met onze partners in het DreamHüs in Delft tot wasdom gekomen. Tal van innovaties zijn gestart. Deze hebben betrekking op isolatie, warmtewinning uit afvalwater, warmteproductie en opslag/buffering van warmte, productie van duurzame stroom, gedragsverandering. Een aantal technieken staat op zichzelf, er is vaak ook sprake van (intelligente) combinaties van meerdere componenten. De vernieuwingen hebben betrekking op de gehele trias energetica. De drie woningen in het DreamHüs zijn in 2020 voorzien van high tech-monitoringsystemen. Deze geven inzicht in het binnenklimaat van de woningen en vullen de metingen aan van de resultaten van de individuele innovaties.

De pandemie en restricties maken dat het innoveren tijdrovender is. Het versterkt ook de innovatiekracht. Zo zijn data op afstand uit te lezen en hebben we ook met succes een digitale challenge georganiseerd. Winnaar werd Sanura, met een warmtewisselaar die warmte terugwint uit douchewater.

De HeatCycle (winning van warmte uit afvalwater) van De Warmte is de eerste innovatie die zich heeft bewezen in Delft. De voorbereidingen voor een opgeschaalde praktijktest bij Friese huurders zijn gestart.

Aeroscan: innovatieve inspectie en onderhoud

Om in de toekomst de inspectiekosten te verlagen, de onderhoudskosten te optimaliseren en minder overlast voor de huurder te bereiken, werken wij samen met Aeroscan. Hiervoor worden digitale middelen zoals sensoren, drones en kunstmatige intelligentie ingezet. In 2020 zijn we gestart om van het gehele bezit het exterieur met drones in te winnen. Dit is een onderdeel van het plan om kunstmatige intelligentie verder te ontwikkelen.

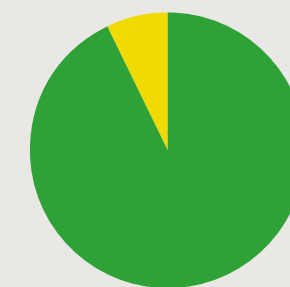
3D open BIM

WoonFriesland realiseert in samenwerking met CadVisual een 3D open BIM platform om hiermee vastgoeddata op een efficiënte, actuele en dynamische manier te beheren en te delen. Dit betekent dat we uit een digitaal 3D BIM-model alle voor Vastgoedbeheer gevraagde informatie consistent kunnen leveren.

We zijn met het realiseren van deze visie gestart om in eigen beheer referentiewoningen te modelleren die representatief zijn voor 80% van het totale bezit. Dit doen we met eigen BIM-modellereurs en in eerste instantie voor 3 thema's. In 2020 hebben we hiervoor de thema's gebruiksoppervlakte voor marktwaardering en woningwaardering voor het bepalen van huurpunten afgerond. Daarnaast is er een gestandaardiseerde ILS en BIM-bibliotheek ontwikkeld ten behoeve van het thema MJOP die in 2021 verder wordt afgerond. Op basis van deze uitkomsten wordt o.a. onze marktwaardering gevoed met juiste oppervlaktes die door o.a. externe partijen zijn getoetst.

Het open platform stelt ons straks in staat om externe informatie toe te voegen aan het 3D BIM-model: ingewonnen informatie van bijvoorbeeld AeroScan of een

(AANTAL WONINGEN EXCLUSIEF KAMERS EN ZORGWONINGEN)



■ 17.487 woningen (opnieuw gelabeld)	index 1,33
■ 1.347 woningen (oud label)	index 1,48
Totaal 18.834 woningen	index 1,34

digitale kopie van een keuken die geplaatst is etc.. Het einddoel is om in de toekomst alle informatie van en naar zowel intern als extern via dit platform centraal te organiseren. Door dit open platform en deze standaardisatie is het mogelijk om continu over actuele en juiste gegevens te beschikken en die te delen. Met deze digitale mogelijkheden kan WoonFriesland haar proces ten behoeve van de huurder verder optimaliseren.

Verduurzaming bestaande bouw

In een ander tempo ging ook in 2020 het plaatsen van zonnepanelen op woningen gestaag door. Inmiddels zijn 7.749 woningen voorzien van zonnepanelen. Van dat aantal zijn bijna 6.500 woningen met ketenpartner Wocozon uitgevoerd.

In 2020 hebben we 330 woningen opgeleverd met verbetering in comfort en energieprestatie. Van 2012 tot en met 2020 heeft 46,9 % van ons bezit een kwaliteits- en energieprestatieverbetering ondergaan. In aansluiting op het portefeuilleplan zal de verduurzaming middels de kwaliteits- en energieverbeteringen de komende jaren onderdeel blijven uitmaken van onze vastgoedstrategie. Daarnaast bestaat een groot deel van de vastgoedportefeuille ook uit nieuwbouwwoningen en bestaande woningen die al energetisch op niveau zijn. Hiervoor zal in aansluiting op het portefeuilleplan een warmtevisie worden opgesteld die aansluit bij onze duurzaamheidsambitie.

Uit de grafiek hiernaast blijkt dat onze woningvoorraad eind 2020 gemiddeld een duurzaamheidsindex van 1,34 heeft bereikt. Onze doelstelling 'gemiddeld label B' was al in 2019 bereikt! Wij realiseren de verduurzaming stapsgewijs door het upgraden van de schil en het plaatsen van zonnepanelen op onze daken. We werken via scrum en een 30-stappenplan voor de persoonlijke communicatie met huurders over de verbetering van hun woning.

Onze nieuwbouwwoningen realiseren wij gasloos met een EPC van circa 0. In 2020 hebben wij 4 nieuwbouwprojecten opgeleverd met in totaal 100 woningen.

Visie op verduurzaming bestaande bouw

De Aw heeft eind 2018 gesteld dat de corporatie als kerntaak heeft het verschaffen van betaalbare sociale huisvesting en niet het optreden als energieproducent, en niet het aansluiten op warmtenetten tegen bijdragen die de (toekomstige) woonlasten van de huurder negatief beïnvloeden. Binnen die kaders van betaalbaarheid besluiten wij over de verdere verduurzaming van ons bezit. Het gaat dan primair om de bestaande woningen.

Hulpmiddelen daarbij zijn samenwerkingsvormen zoals bij DreamHüs en HeatCycle.

WoonFriesland heeft in 2020 volop deelgenomen aan kennissessies en verkennende studies in het kader van de Regionale Energiestrategie (RES) en gemeentelijke Warmtevisies. Hetzelfde geldt voor marktonderzoek, deels door overheden en deels (in combinatie) met marktpartijen maar ook lokale energiecoöperaties, naar grootschalige collectieve warmtenetten. Het maken van een RES en warmtevisies zijn opdrachten voor Provincie en gemeenten. Beiden vormen een bijdrage aan CO₂-doelstellingen en de energie-transitie, dienen in 2021 te worden opgeleverd en zijn een gevolg van het Klimaatakkoord. Wij zijn daartoe momenteel bezig met de update van ons portefeuilleplan met daarin geïntegreerd onze warmtevisie om onze bijdrage te leveren aan de visieontwikkeling op gemeentelijk en provinciaal niveau.

WoonFriesland participeert in de beide Friese proeftuinen voor aardgasvrije wijken; Garijp en Vlieland. In het eerste geval een initiatief vanuit de inwoners en op Vlieland wordt het bestaande warmtenet Duinwijk volledig verduurzaamd. Zeer leerzame trajecten waar de inbreng en inzet van WoonFriesland op waarde wordt geschat. Vooralsnog is stapsgewijze CO₂-reductie realistischer dan het volledig en grootschalig gasvrij maken van woningen. Voor dat laatste geldt dat de techniek complex is, maar dat het met name vaak ontbreekt aan een (subsidievrije) businesscase. Daarbij blijkt het maatschappelijke proces nog zeer weerbarstig.

Naast de investeringen in nieuwbouw en kwaliteits- en energieprestatie verbeteren we onze woningen verder door fors te investeren in planmatig en mutatieonderhoud in 2020. Het aantal woningen waar mutatieonderhoud is uitgevoerd bedroeg in 2020 2.040 (2019: 2.169). De kosten per mutatie zijn in 2020: € 1.594 (2019: € 2.187). De totale kosten voor mutatieonderhoud lagen in 2020 op € 3.251.000. De kosten zijn lager dan vorig jaar, doordat de 'dure' mutaties door Vastgoedmanagement projectmatig worden opgepakt. Daardoor worden die niet meer gedekt uit het reguliere budget van mutatieonderhoud.

De reparatiekosten en het aantal reparaties lagen iets hoger dan het niveau van vorig jaar, resp. 4,7 miljoen bij bijna 16.700 reparaties. De kosten per reparatie lagen in 2020 gemiddeld op € 281. Deze kosten zijn per reparatie iets gestegen ten opzichte van 2019, met name doordat er meer is uitbesteed aan derden: grotere reparaties leiden tot meer kosten.

Doelstelling is dat zowel de aantallen als de kosten van reparaties niet verder stijgen, c.q. in de toekomst

geleidelijk gaan dalen, nu al een fors deel van de woningen qua kwaliteit op niveau is gebracht. Total Cost of Ownership (TCO) is een belangrijk issue bij de opzet van de projecten.

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

4.e Leefbaarheid

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

We zien dat de zelfredzaamheid bij een deel van onze huurders afneemt, door de scheiding van wonen en zorg. Hierdoor wordt de signalerende rol en hulp vanuit multidisciplinaire wijk- en buurtteams belangrijker en benutten we elkaars kennis en kunde binnen de geldende kaders vanuit wet- en regelgeving. Onze buurtbeheerders spelen hier een belangrijke rol in. Zij zijn actief in onze buurten en hebben een signalerende en, indien nodig, handhavende rol in samenwerking met andere organisaties.

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

De tuinprojecten aan de P. Gerbrandyweg en Oldegalileën in Leeuwarden zijn in 2020 niet doorggegaan in verband met corona.

Bij de start van kwaliteitsverbeteringstrajecten kijken we ook naar de woonomgeving. In overleg met de bewoners en gemeente pakken we deze aan. Naast de binnenkant van de woning zijn de tuinen van de bewoners en het algemeen groen vernieuwd. Bijvoorbeeld aan de Wismastate in Leeuwarden, het Schuttersveld in Drachten en De Kwekerij in Noordwolde hebben we het groen en de bestrating rondom deze complexen in samenspraak met de gemeente aangepakt.

Communicatie met onze huurders

WoonFriesland stuurt actief op persoonlijk contact. Onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en onderhouds-

medewerkers zijn onze 'ogen en oren in de wijk'. Zij zoeken de huurder thuis op voor bijvoorbeeld mutaties, huurbetaling en onderhoud, maar ook voor leefbaarheid. Door corona wordt er meer digitaal gedaan en blijven de wijkconsulenten en buurtbeheerders op afstand. Voor het uitvoeren van het werk zijn protocollen afgesproken om zo virusveilig te kunnen werken. Door automatisering en digitalisering heeft de huurder telefonisch direct de mogelijkheid om te kiezen voor reparatieverzoeken, financiële administratie, de wijkconsulent of ons KCC. Daarnaast is ons huurdersportaal 'MijnWoonFriesland' in het derde kwartaal van 2020 live gegaan. Hier kunnen onze huurders zelf zaken regelen als een betalingsregeling en het aanpassen van persoonlijke gegevens.

4.f Klachtenmanagement

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

Door rechtstreeks van onze huurders te horen wat de problemen zijn, leren wij om onze dienstverlening te verbeteren en zoveel mogelijk klachten te voorkomen. Het aantal klachten is in 2020 in vergelijking met 2019 fors afgenomen.

De klachten zijn te categoriseren in algemene klachten en vervolklachten die via de provinciale klachtencommissie, de huurcommissie of via een gerechtelijke procedure bij ons binnen komen.

Overlast

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

Jaar	2020	2019	2018
Klachten	96	215	257
(buren)Overlast	291	182	327

De wijkconsulent en buurtbeheerder hebben een grote rol in het handhaven bij overlast. Zij zijn te vinden in wijken en buurten, spreken bewoners, beantwoorden vragen en lossen problemen op, al dan niet in samenwerking met andere partijen. Daar waar nodig, melden we de casus aan bij het Veiligheidshuis Fryslân. Daar komen ketenpartners samen om een casus te bespreken. Ieder vanuit eigen taak en verantwoordelijkheid met als doel escalatie te voorkomen.

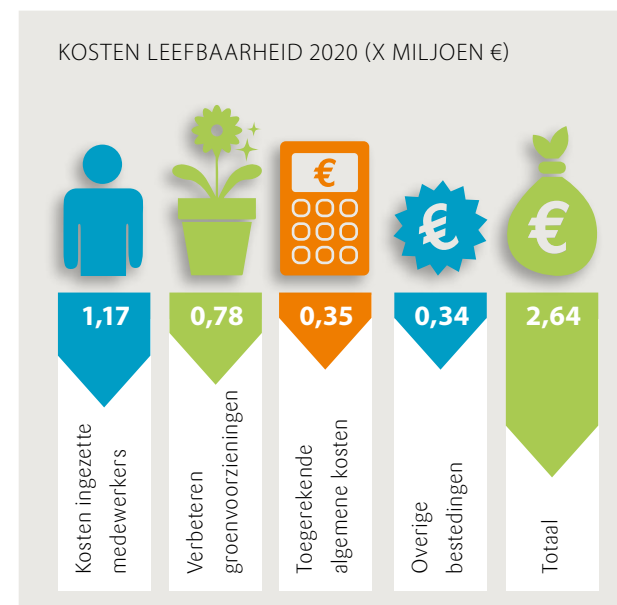
Het aantal meldingen burenoverlast is in 2020 fors toegenomen in vergelijking met 2019. Door corona zijn meer huurders thuis. Hierdoor worden meldingen van geluidsoverlast vaker doorgegeven.

Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân

De Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân is ontstaan vanuit een gezamenlijk initiatief van een aantal Friese woningcorporaties waaronder ook WoonFriesland.

De op provinciaal niveau opererende klachtencommissie behandelt meer klachten. Daarmee is de kwaliteit, de efficiëntie en de onafhankelijkheid beter geborgd.

De provinciale klachtencommissie heeft in 2020 10 hoorzittingen gehouden, waarvan 1 hoorzitting over een klacht van WoonFriesland. Deze klacht is ongegrond verklaard.



‘Samen werken
aan goed en
betaalbaar
wonen’



De onderhoudsmedewerker verhelpt een lekkende afvoer in een huurwoning.

Governance en risicomanagement

Governancestructuur

De governancestructuur is ten opzichte van voorgaande jaren onveranderd. Wij verwijzen daarvoor naar het jaarverslag 2019. Een korte samenvatting is opgenomen in bijlage E. WoonFriesland houdt zich aan de Governancecode 2020.

Verbindingen

WoonFriesland heeft nog 1 vennootschap als verbinding, te weten OBM BV. In 2020 zijn geen activiteiten ontplooid. Het resultaat en de waarde van OBM BV zijn in de jaarrekening 2020 van WoonFriesland opgenomen. Het jaarresultaat over 2020 bedraagt € 259 negatief en de netto vermogenswaarde is € 1.748.260 per 31 december 2020. De RvC houdt toezicht op deze vennootschap. Wij zijn daarnaast nog in beperkte mate lid van Verenigingen van Eigenaren van appartementen en flatgebouwen, waarin wij een deel van de appartementsrechten in ons bezit hebben. Het gaat in totaal om ongeveer 300 woningen.

Risicomanagement

Het risicomanagement richt zich op de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee WoonFriesland wordt geconfronteerd. In 2020 openbaarde COVID-19 zich als oorzaak van nieuwe risico's, waar adequaat op moest worden gereageerd.

Gedurende de lockdownperiode vanwege COVID-19, moesten vanaf half maart de basisprocessen voor de huurder geheel worden stilgelegd met uitzondering van spoedreparaties. Ook de inkoop, onderhoud en projectactiviteiten werden geheel stilgelegd, om virusveiligheid zo goed mogelijk te borgen voor huurders, medewerkers en dienstverleners.

In deze periode heeft het DMT dagelijks de activiteiten aangestuurd en gemonitord en de herstart van activiteiten voorbereid. Dagelijkse activiteiten, zoals betalingsverkeer, zijn gecentraliseerd en met inachtneming van onze functiescheidingen en autorisaties gecoördineerd. De normale interne controles zijn daarmee in stand gebleven. De risicobeheersing in ruime zin heeft in de dagelijkse aansturing van het DMT voortdurend voldoende aandacht gehad. De activiteiten en sturing zijn vastgelegd in DMT-besluiten en -actieregisters.

In mei zijn de eerste activiteiten herstart, sterk geprotocolleerd, zowel naar eigen mensen als leveranciers en aannemers.

De herstart van onze basisprocessen is sterk beïnvloed door corona: virusveilig werken voor onze huurders, onze medewerkers en onze toeleveranciers/contractanten/aannemers blijft centraal in ons handelen én in onze risicobeheersing.

De optimalisatieslag van onze basisprocessen is bij die opstart sterk versneld. In pilotvorm zijn, risicobewust en scherp geprotocolleerd, de basisprocessen lean en mean gemaakt, geheel gericht op de werkzaamheden voor de huurder. De reistijd en inzet van overhead is daarbij geminimaliseerd en zoveel mogelijk één medewerker ingezet in plaats van voorheen meestal twee. Feitelijk de goede basis voor verdere digitalisering, RPA-toepassingen (Robotic Process Automation), etc. Dit heeft de duur van de herstart langer gemaakt en tegelijkertijd ook de risicobeheersing van deze belangrijke basisprocessen versterkt. De pilots betreffen met name het mutatieproces, dagelijks onderhoud en logistiek.

Bijzondere aandacht in deze periode is gegeven aan het (mogelijk) ontstaan en tijdig signaleren van betalings- en incassoproblemen van huurders. We hebben de primaire verantwoordelijkheid daarvoor gelegd bij de wijkconsulenten en van de incassoafdeling een tweede lijn gemaakt, vergelijkbaar met 'bijzonder beheer' bij een bank, en daarbij de formatie bij Incasso verminderd. Uitzettingen wegens betalingsproblemen hebben in deze periode niet plaatsgevonden. Het beleid en de procedures zijn zodanig herzien dat voortaan uitsluitend nog tot uitzetting mag worden gekomen als er sprake is van ernstig asociaal gedrag, overlast, verboden activiteiten, etc. Aan de inzet van disproportionele deurwaardersacties is een eind gemaakt.

In de maanden januari en februari is voortvarend gewerkt aan de bespreking en implementatie van de verbeteringen die voortvloeiden uit het in 2019 opgestelde Risk Control Frame (RCF) en de Roadmap (waarin met name het autorisatiegebeuren is behandeld). Het RCF spreekt aan en wordt omarmd door onze organisatie vanwege zijn

pragmatische eenvoud, gericht op onze basisprocessen en de materiële impact en risicobeheersing van ons handelen.

In 2021 gaan wij meer verbinding en samenhang aanbrengen tussen de verschillende Frameworks (RCF als basis, Privacy Control Framework, Tax Control Framework en verbeterregisters zoals General IT Controls (GITC)).

Eigenaarschap en beheersing worden gecoördineerd en aangestuurd vanuit het tweewekelijks sturingsoverleg met leidinggevend. Na een verder leerproces is een gespecialiseerde of afgesplitste riskmanagementrol niet meer nodig. Wel is het noodzakelijk de formele aspecten goed te documenteren en belangrijke besluiten goed te onderbouwen en te notuleren in de vorm van substantial evidence. Dus geen vinkjeslijsten, maar kwalitatief goede vastleggingen en onderbouwingen, dé essentie van OOB. Daar zullen we ons de komende maanden op gaan richten, want dat moet nog beter.

‘Virusveilig werken: de rode draad in ons denken en doen’

Een belangrijke koppeling en wisselwerking van informatie over afspraken met stakeholders vindt plaats in het tweewekelijks overleg van team Relatiemanagement, team Vastgoedmanagement en controller, onder aansturing van bestuur/directie. Vaste onderwerpen zijn de biedingen en prestatieafspraken, het portefeuilleplan en assetmanagement. In dit overleg worden alle belangrijke ontwikkelingen en investeringen in samenhang met ons dynamisch portefeuilleplan en de extern aangegane verplichtingen besproken. Ook dit draagt in belangrijke mate bij aan onze risicobeheersing.

Evenals vrijwel iedere organisatie, heeft WoonFriesland in toenemende mate te kampen met risico's op het gebied van informatiebeveiliging. Een belangrijk traject, de verbetering van de GITC, hebben wij bewust enigszins afgebakend van het RCF-traject. Deze risico's zijn specifiek en vragen om de inzet van deskundigheid, goed advies en begeleiding van buiten. Wij hebben dit aanvullend op de eigen I&A-afdeling extern belegd.

In augustus heeft herinrichting van de kantoren plaatsgevonden en is het nieuwe virusveilig werken in de kantoren voorbereid. Per 1 september hebben wij de werkzaamheden op de kantoren geprotocolleerd en geregisseerd weer ten dele hervat. Helaas moest dit met ingang van 30 september alweer worden gestaakt.

Al onze kantoren zijn gesloten in afwachting van versoepeling van de coronamaatregelen.

Onze basisprocessen voor de huurder zijn zo virusveilig mogelijk ingericht. Het kantoorpersoneel is goed toegerust met communicatie- en kantoormiddelen. Onze voortdurende belangrijkste zorg is om zo goed mogelijk in te spelen op de nadelen van thuiswerken voor lange tijd en de behoefte aan collegiaal contact. Dit doen we met extra activiteiten die de contacten versterken.

Risicoanalyse COVID-19

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

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

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

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

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

investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om aan te geven of we extra maatregelen moeten nemen.

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid, die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.



Het wagenpark van WoonFriesland: goed herkenbaar onderweg.

In de blik vooruit in dit jaarverslag (zie hoofdstuk 2) zijn de verwachtingen voor 2021 beschreven. Op basis van bovenstaande risicoanalyse en maatregelen is onze blik vooruit ongewijzigd.

De voornaamste risicogebieden die wij buiten de issues rondom COVID-19 en informatiebeveiliging onderscheiden zijn:

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

1. Betaalbaar wonen

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

2. Hoge investeringen in kwaliteit en stapsgewijze verduurzaming

Het betreft risico's met betrekking tot de bouwkundige staat van relatief oud bezit, waaronder veiligheidsrisico's (asbest, balkons en breedplaatvloeren) en de risico's dat investeringen in verduurzaming onaanvaardbaar stijgen. De verduurzamingsopgave is een explosief issue. Op lange termijn is er een discrepantie tussen opgaven en middelen, zoals blijkt uit landelijke en regionale onderzoeksinformatie. Dit geldt voor nagenoeg iedere woningcorporatie. Iedere regio heeft zijn eigen problematiek. Naar de mening van WoonFriesland wordt dit niet opgelost door onder centrale regie van de overheid tussen regio's of tussen corporaties middelen te gaan verevenen.

Ons standpunt met betrekking tot verduurzaming is dat investeringen betaalbaar moeten zijn en de woonlasten van de huurder niet onaanvaardbaar mogen doen stijgen. Op grond van de getroffen maatregelen sluit onze risicobeheersing voor relatief oud bezit op dit moment

aan op onze lage risicobereidheid voor deze punten. Als het gaat om het risico van stijgende overheidsheffingen en opgelegde te dure verduurzaming, dan zijn wij zeer terughoudend voor wat betreft deze risico-inschatting. Wij vinden dat de overheid blijkt geeft van onderschatting van de consequenties van noodzakelijke maatregelen voor de sector als geheel en dus voor onze huurders.

3. Het laag houden van de bedrijfslasten

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

4. Richten op de kerntaak: het sociaal verhuurbedrijf

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

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

- informatievoorziening met Katoomba;
- het koppelen van risico (beheersingsmaatregelen) aan KPI's en teamplannen;
- aantrekken en inhuren van professionals;
- cultuurproject, ze paar ogen principe en meldplicht

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

5. Voldoende financiële weerbaarheid

Ook onze financiële weerbaarheid wordt kwetsbaarder door de toenemende heffingen en belastingen. Naast een goede kostenbeheersing hebben wij ons leningenniveau gemaximeerd tot onder de huidige norm van Aw/WSW (85%), zijnde 75% van de beleidswaarde. Dit biedt, met inachtneming van een veilige buffer, ruimte om het financieringsplafond van 670 miljoen euro te verhogen tot 770 miljoen euro. Deze verruiming hebben wij na goedkeuring door de RvC in december opgenomen in onze DPI 2021-2030. Onze risicobereidheid is laag en wij vinden ons aangepaste beleid op dit punt voldoende om het risico te beheersen.



De wijkconsulent en projectleider nemen op locatie de nieuwbouwplannen door.

Organisatie en bedrijfsvoering

Ondanks corona hebben wij met onze organisatieontwikkeling in 2020 verdere stappen gezet door de uitvoering van het Veranderprogramma 2019-2022. WoonFriesland wil als het sociaal verhuurbedrijf haar klantvisie waarmaken en komen tot excellente dienstverlening met een hoge huurderstevredenheid en medewerkersbetrokkenheid. Het werk van onze medewerkers, inclusief cultuur, houding en gedrag, gaat meeveranderen met de optimalisatie en digitalisatie van processen en met de veranderende klantverwachtingen.

‘Persoonlijk contact op een virusveilige manier’

Bedrijfsvoering: visie en ontwikkelingen

Centraal in onze huurdersvisie staat het op een goede en eigentijdse wijze meten van de huurderstevredenheid. Vanaf augustus 2019 meten wij dagelijks de tevredenheid over de verrichte reparaties door onze eigen dienst en verhoogden we onze score van 8,3 naar 8,4. In 2020 hebben wij dit uitgebreid met metingen van de tevredenheid van huurders over werkzaamheden door derden, van vertrokken huurders en over de uitvoering van projecten.

Wij vergroten in 2021 het aantal metingen om representatievere beelden te krijgen. De eerste resultaten in 2020 geven vertrouwen om op alle onderdelen hoger

dan een acht te gaan scoren.

In het Veranderprogramma 2019-2022 staan belangrijke doelen voor de huurder voorop:

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

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



Informatiesessie nieuwe stijl: een online bijeenkomst, met een twintigtal collega's fysiek, virusveilig, aanwezig.

De mutatie-inspecteur neemt met een huurder door hoe hij de woning op moet leveren bij vertrek uit de woning.

Bedrijfsvoering: resultaten in 2020

Corona

Tot de uitbraak van het coronavirus medio maart lagen wij redelijk op schema met ons Veranderprogramma 2019-2022:

- De optimalisatie van processen met name bij S&O (het mutatieproces);
- De aansturing bij S&O: van bureau-coördinatie naar meewerkend voorman;
- De optimalisatie van het Woonruimte Informatie systeem (WIS) met een wijkconsulentenportaal;
- Voorbereiding van de implementatie van het nieuwe huurdersportaal, waarin de huurder zelf het reparatieverzoek kan inbrengen en plannen, de huur kan opzeggen en meteen de afspraak voor opname door de mutatie-inspecteur kan plannen;
- Apps voor opname en inspectie;
- Diverse digitale opleidingen en trainingen.

De IT-component blijkt steeds weer taai. Het vele maatwerk uit het verleden aan ons ERP Tobias 2009 speelt ons duidelijk parten. Het blijkt niet eenvoudig om relatief eenvoudige nieuwe toepassingen en modules van onze leverancier snel te implementeren. Dit heeft onze visie op toekomstige IT sterk beïnvloed en ons recentelijk doen besluiten per 1 januari 2022 live te gaan met het nieuwe ERP in de Cloud van Aareon: Tobias 365, standaard (zonder maatwerk) en met 'rapid start'.

Aansturing tijdens de lockdown en de opstartfase medio maart tot en met augustus 2020

Gedurende de lockdownperiode door COVID-19 vanaf half maart, is het Veranderprogramma 2019-2022 door middel van thuiswerken met online vergaderingen onverkort doorgezet. De basisprocessen voor de huurder, met uitzondering van spoedreparaties, maar ook de inkoop, onderhoud en projectactiviteiten waren tijdelijk geheel stilgelegd. In mei zijn de eerste activiteiten herstart, sterk geprotocolleerd, zowel naar eigen mensen als leveranciers en aannemers. De herstart van onze basisprocessen is sterk beïnvloed door corona: virusveilig werken voor onze huurders, onze medewerkers en onze toeleveranciers/contractanten/aannemers blijft centraal in ons handelen én in onze risicobeheersing.

De optimalisatieslag van onze basisprocessen is bij die opstart sterk versneld. In pilotvorm zijn, centraal aangestuurd en risicobewust scherp geprotocolleerd, de basisprocessen lean en mean gemaakt, sterk gericht op de werkzaamheden voor de huurder. Daarbij is de reistijd en inzet van overhead sterk teruggebracht, en is zoveel mogelijk één medewerker ingezet in plaats van voorheen meestal twee. Feitelijk de goede basis

voor verdere digitalisering, RPA-toepassingen, etc. Dit heeft de duur van de herstart langer gemaakt, tegelijkertijd ook de risicobeheersing van deze belangrijke basisprocessen versterkt. De pilots betreffen met name het mutatieproces, dagelijks onderhoud en de gehele logistiek.

Tegelijkertijd kwam ook de verdere ontwikkeling van onze management- en stuurinformatie uit Katoomba voor onze KPI-sturing goed op gang. Businesscontrol heeft een belangrijk deel van zijn tijd besteed aan de ontwikkeling en voorbereiding van de implementatie daarvan.

Via MS Teams heeft een aantal intensieve workshopsessies plaatsgevonden met teamleiders/eigenaren. Doel was om gezamenlijk te analyseren hoe met name (administratieve) processen lopen en hoe deze moeten worden aangepast aan de optimalisatie van onze basisprocessen en digitalisering. Van daaruit is zeer recent ook een RPA-traject gestart op inzet voor arbeidsintensieve monotone processen, die zich lenen voor robotisering bij team Financiën. Op basis van deze schouw kunnen wij beter invulling geven aan strategisch personeelsmanagement, zeker ook in het licht van onze toezeggingen van baanzekerheid voor ieder medewerker tijdens het lopende Veranderprogramma 2019-2022.

'De huurders, daar doen we het voor'

Bijzondere aandacht in deze periode is gegeven aan het (mogelijk) ontstaan en tijdig signaleren van betalings- en incassoproblemen van huurders. We hebben de primaire verantwoordelijkheid daarvoor gelegd bij de wijkconsulenten en van de incassoafdeling een tweede lijn gemaakt, vergelijkbaar met 'bijzonder beheer' bij een bank. Uitzettingen wegens betalingsproblemen hebben in deze periode niet plaatsgevonden. Het beleid en de procedures zijn zodanig herzien dat voortaan uitsluitend nog tot uitzetting mag worden gekomen als er sprake is van ernstig asociaal gedrag, overlast, verboden activiteiten, etc. De procedure met betrekking tot inzet van deurwaardersacties is gewijzigd.

Er is een analyse gemaakt van alle werkzaamheden in de coronasituatie en daarop aansluitend is medio 2020 de flexibele schil verminderd.

Implementaties

Onder de paraplu van het Veranderprogramma is in februari 2020 het nieuwe team Vastgoedmanagement gevormd. Het doel van de samenvoeging van de

vastgoedactiviteiten was om een betere koppeling te realiseren tussen het assetmanagement, vastgoedbeheer en planmatig onderhoud. Met integrale verantwoordelijkheid voor het bezit en de bijbehorende data.

Het Woonruimte Informatie Systeem is in 2019 operationeel geworden. In 2020 hebben we het WIS verder geoptimaliseerd. Hierdoor hebben we voor woningzoekenden een zeer klantvriendelijk digitaal platform waar zij kunnen reageren op onze beschikbare woningen. Bovendien vindt het proces van toewijzing digitaal plaats.

Wanneer huurders de woning hebben opgezegd, dan vinden de inspecties en oplevering digitaal plaats.

In oktober 2020 is het nieuwe huurderportaal Mijn WoonFriesland in gebruik genomen. In het huurdersportaal kunnen huurders de woonzaken 24 uur per dag, 7 dagen per week regelen, op het tijdstip dat het hen het beste past. Huurders kunnen in het portaal de huurbetaling bekijken en wanneer nodig een betalingsregeling aanvragen of de huur of huurachterstand betalen. Huurders kunnen hun persoonsgegevens en gegevens van de woning bekijken en ze kunnen een reparatieverzoek inplannen via het portaal. Tijdens de

tweede coronagolf is de laatstgenoemde functionaliteit tijdelijk uitgezet.

In 2020 hebben we ook het digitale leveranciersplatform Mareon in gebruik genomen. Via dit platform worden de opdrachten aan leveranciers verstrekt en vindt de gereedmelding van de opdracht en afhandeling van facturen digitaal plaats.

Op het gebied van security en privacy is onze organisatie in het kader van de AVG en ISO 27001-trajecten in samenwerking met Qbit voldoende op niveau gebracht om in 2020 aan de eisen van Organisatie van Openbaar Belang (OOB) te voldoen. De OOB-status vraagt een veelheid aan beheersingsmaatregelen en aanscherping daarvan. Daarvoor zijn in samenwerking met KPMG eind 2019 de belangrijkste processen en risico's opnieuw in kaart gebracht en vastgelegd, inclusief bijbehorende key controls en de beoordeling van de mate van beheersing als gevolg van deze key controls. De AO-processen zijn op hoofdlijnen beschreven, er is een assessment uitgevoerd op de autorisatiematrix en het proces is vastgesteld om te borgen dat de autorisatiematrix op orde blijft. In 2020 is volop ingezet om de interne beheersing nog verder te verbeteren, verscherpt en vertaald in detailacties, verankerd in de lijn en periodiek aan de orde gesteld in het sturingsoverleg met leidinggevendenden.



Een medewerker van team Communicatie thuis aan het werk, met een deel van het gezin aan dezelfde tafel.

Strategische personeelsplanning en opleidingen

De strategische personeelsplanning biedt input en ondersteuning voor het Veranderprogramma. De optimalisatie van onze werkprocessen toetsen we aan de inzichten uit deze strategische personeelsplanning. In 2020 zijn minder opleidingen gedaan dan wat gebruikelijk is binnen onze organisatie. Het effect van de coronamaatregelen is dat een aantal opleidingen geen doorgang kon vinden, omdat die niet digitaal gevolgd konden worden. In deze nieuwe omstandigheden hebben wij alle medewerkers een breed scala van online modules aangeboden, voor zowel hun vakinhoudelijke als persoonlijke ontwikkeling,

Alle medewerkers die direct telefonisch klantcontact hebben zijn getraind in de standaard van Customer Operations Performance Center (COPC) op het gebied van het voeren van goede en professionele telefoongesprekken. Deze methodiek hebben wij in 2020 verder geïmplementeerd. Leidinggevend en medewerkers evalueren met enige regelmaat gesprekken aan de hand van deze standaard. Dit leidt ertoe dat medewerkers zich verder kunnen ontwikkelen en onze klantgesprekken in kwaliteit en klanttevredenheid toenemen.

Personeelsinformatiesysteem

WoonFriesland werkt ook aan het optimaliseren van de interne dienstverlening. Zo is er in 2019 een nieuw personeelsinformatiesysteem in gebruik genomen waarmee werkprocessen worden gedigitaliseerd, AFAS. Dit biedt voordelen voor de medewerkers, maar ook voor de afdeling P&O. In 2020 is verder gewerkt aan het oplossen van een aantal tekortkomingen in AFAS, onder meer het digitaal beschikbaar krijgen van

managementinformatie. Hierdoor zijn kengetallen meer inzichtelijk, kan het principe van functiescheiding tussen salarisadministratie en P&O worden bewerkstelligd en kunnen bepaalde controles gedigitaliseerd worden uitgevoerd.

Ziekteverzuim

Voor 2020 was onze ambitieuze doelstelling gesteld op 4,5% ziekteverzuim en 1,0 meldingsfrequentie. In de praktijk blijkt het resultaat respectievelijk 5,22% en 0,71. Op zich geen slechte resultaten als je de coronomstandigheden in de beschouwing betreft. De driehoek waarin leidinggevende, medewerker en P&O werken aan re-integratie en reduceren van verzuim werkt positief. De ondersteuning door de arbeidsdeskundige, bedrijfsmaatschappelijk werker en bedrijfsarts levert hieraan ook een goede bijdrage. Waar mogelijk heeft WoonFriesland vroegtijdig interventies ingezet en actieve begeleiding geboden. Het leveren van maatwerk aan de ouder wordende medewerker bij Service & Onderhoud in relatie tot inzetbaarheid werkt positief. Net als in 2020 is ons belangrijkste issue in 2021 om bij voortdurende corona- en thuiswerksituatie al onze werknemers zo goed mogelijk te blijven betrekken bij WoonFriesland. We zetten vervangende acties in om sociaal isolement en behoefte aan contact met collega's zo goed mogelijk op te vangen, zoals een online pubquiz en een escaperoom. Zo hebben we de online rubriek Contactflits in het leven geroepen. In deze rubriek delen collega's informelere zaken met een vlog of een foto met toelichting, van bijvoorbeeld de thuiswerkplek of een nieuwe hobby in deze coronatijd. Dit versterkt de onderlinge verbinding.

ARBO

WoonFriesland hecht grote waarde aan het veilig werken van eigen medewerkers en externen die onder onze

verantwoordelijkheid werken. Het actief werken aan veiligheid en veiligheidsbewustzijn van onze medewerkers heeft continu onze aandacht. Dit vergroot ook het veilig wonen van onze huurders. In het afgelopen jaar heeft het veilig werken veelal in het teken gestaan van virusveiligheid. Wij hebben werkzaamheden afgeschaald tot het hoogstnoodzakelijke tijdens de lockdownperiodes. Hierdoor hebben we onze huurders en medewerkers zoveel als in onze invloedssfeer lag kunnen beschermen. Wanneer onze medewerkers in 2020 wel in fysiek contact waren met onze huurders, hebben zij middelen gekregen om zo hygiënisch mogelijk te kunnen werken en zijn ze voorzien van persoonlijke beschermingsmiddelen. Wij hebben een aantal werkprotocollen opgesteld om medewerkers en onze onderaannemers zo veilig mogelijk te kunnen laten werken. In 2020 zijn wij na een audit opnieuw VCA gecertificeerd.

Thuiswerken

Als gevolg van de coronamaatregelen zijn wij in maart volledig vanuit huis gaan werken. In de loop van 2020 zijn de kantoren virusveilig ingericht. Thuiswerken is een structureel onderdeel gaan uitmaken van onze manier van werken. Medewerkers zijn voorzien van middelen om goed thuis te kunnen werken. Dit betreft zowel ICT-middelen als inrichting van de werkplek thuis.

Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek, 7,9

Een goede huurderstevredenheid kan alleen bereikt worden met betrokken en gemotiveerde medewerkers. Daarom heeft de directie samen met de OR de schouders gezet onder het meten van medewerkersbetrokkenheid. In 2019 is een pilot met een groep medewerkers, directie en OR gestart, waarbij dezelfde NPS-methodiek wordt gehanteerd als bij het meten van de huurderstevredenheid. In 2020 zijn alle medewerkers bij het onderzoek betrokken, zodat wij feedback ontvangen, ervan leren en vervolgens samen gerichte verbeteracties ondernemen. De scores waren over de hele linie positief, mede gezien de thuiswerksituatie en de coronamaatregelen, die invloed hebben op iedere medewerker.

Overleg met de Ondernemingsraad

De bestuurder heeft in 2020 zes keer formeel overleg gevoerd met de Ondernemingsraad en negen keer informeel. Het overzicht met de advies- en instemmingsaanvragen en de besprekingspunten is te vinden in bijlage F.

HUURDERSTEVREDENHEID

HTV reparatie/onderhoud



8.4

81,2% (883) positief (8-10)
10,9% (119) neutraal (6-7)
7,8% (85) negatief (1-5)

HTV onderhoud medewerker



8.6

84,5% (919) positief
10,5% (114) neutraal
5,0% (54) negatief

HTV termijn



8.2

77,0% (837) positief
14,3% (155) neutraal
8,7% (95) negatief

NPS



27

40,8% (444) positief
45,3% (492) neutraal
13,9% (151) negatief



Financiën

‘Vlot en vakkundig onderhoud, het mes snijdt aan twee kanten’

De onderhoudsmedewerker voert het herstel vakkundig en precies uit.

7.a Volkshuisvestelijke doelstellingen

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

met name op betaalbare huren en lage bedrijfslasten, waarbij de organisatie wel van kwalitatief goed niveau is. Ons leningenniveau (Loan to Value) ligt op een alleszins verantwoord niveau, eind 2020 circa € 630 miljoen.

7.b Financieel resultaat 2020

In onderstaande tabel 7.1 wordt het financiële resultaat van 2020 vergeleken met de begroting uit 2020 en de jaarrekening van 2019.

Tabel 7.1 Opbouw jaarresultaat x € 1.000

Omschrijving	Jaarrekening 2020	Begroting 2020	Jaarrekening 2019
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	57.284	37.710	42.943
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	97	-100	1.345
Resultaat overige activiteiten	-542	0	49
Overige organisatiekosten	-2.183	-360	-2.332
Leefbaarheid	-2.660	-3.130	-2.590
Bedrijfsresultaat	51.996	34.120	39.415
Rente	-19.400	-20.980	-20.472
Belastingen	-35.762	0	-28.252
Resultaat deelneming	25	0	25
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	-3.166	13.140	-9.284
Niet-gerealiseerde waardeverandering	174.436	12.465	158.696
Resultaat volgens W&V-rekening	171.270	25.605	149.412

Resultaat 2020 ten opzichte van de begroting

Uit bovenstaande tabel blijkt dat, ten opzichte van de begroting 2020, het resultaat gewone bedrijfsuitoefening na belastingen over 2020 lager is dan begroot. Het verschil uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen van circa € 16,3 miljoen blijkt uit onderstaande tabel 7.2.

Tabel 7.2 Resultaat 2020 t.o.v. de begroting

Meer resultaat (x € 1 miljoen) wegens:		Minder resultaat (x € 1 miljoen) wegens:	
Hoger resultaat verkopen	0,1	Lagere omzet huur	-1,4
Lagere onderhoudslasten	18,3	Hoger verlies servicecontracten	-0,4
Lagere belastingen en sectorheffingen	2,2	Lagere overige opbrengsten	-0,4
Lagere rentelasten	1,6	Belastingen	-35,8
		Overig	-0,5
	22,2		-38,5
		Per saldo lager resultaat	-16,3

Het bedrijfsresultaat na aftrek van rentelasten was in 2020 incidenteel fors hoger dan begroot. Met name door de lagere onderhoudslasten (als gevolg van corona), en het niet heffen van de saneringsheffing 2020 (zie tabel 7.1). Echter doordat de marktwaarde van het bezit hoger is dan de fiscale waarde en in 2020 fors gestegen is, moet er een hogere belastinglatentie worden gevormd in de balans. Dit brengt een belastinglastdruk van ruim € 35,8 miljoen in de resultatenrekening 2020 met zich mee. Zowel de stijging van de marktwaarde als de daarmee verband houdende belastingdruk worden niet (in voldoende mate) in de jaarbegroting opgenomen.

Dat komt omdat het begrote bedrag 2020 voor waardeinstijging is gebaseerd op verplicht te hanteren (te lage) kaders die door de Aw worden vastgesteld, terwijl de marktomstandigheden per balansdatum wel in de waardering van de marktwaarde worden meegenomen.

Resultaat 2020 ten opzichte van de jaarrekening 2019

Uit tabel 7.3 blijkt dat het resultaat gewone bedrijfsuitoefening na belastingen over 2020 ten opzichte van de jaarrekening 2019 is toegenomen met circa € 6,1 miljoen.

Tabel 7.3 Resultaat 2020 t.o.v. 2019

Meer resultaat (x € 1 miljoen) wegens:		Minder resultaat (x € 1 miljoen) wegens:	
Lager onderhoudslasten	15,7	Minder huuropbrengsten	-0,9
Lagere sectorheffingen en belastingen	0,5	Lagere resultaat verkopen	-1,3
Hogere resultaat servicekosten	0,2	Lagere overige opbrengsten	-0,7
Lagere algemene kosten	0,5	Belastingen	-7,5
Lagere rentelasten	1,1	Overig	-1,5
	18,0		-11,9
		Per saldo hoger resultaat	6,1

De belangrijkste posten van het verschil in resultaat 2020 t.o.v. 2019 van per saldo 6,1 miljoen zijn in 2020 de lagere onderhoudslasten (15,7 miljoen, met name door corona) en hogere latente belastingen (7,5 miljoen).

7.c Analyse kasstromen

De mutatie in de liquide middelen bedraagt € 3,8 miljoen positief. De kasstromen uit de reguliere operatie bedragen € 31,5 miljoen positief. De investeringskasstromen komen uit op een negatief bedrag van € 18,5 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de ingaande kasstroom uit de verkopen van circa € 5,8 miljoen van bestaande huurwoningen en woongelegenheden VoV en € 3,6 miljoen ontvangen Step-subsidie voor energieverbeteringen. Daar staan investeringen in nieuwbouw, kwaliteitsverbetering, aankopen, sloop en overige zaken van in totaal circa € 27,9 miljoen tegenover. Het financieringssaldo komt door het aantrekken van nieuwe leningen voor in totaal € 55 miljoen en het aflossen van € 64,2 miljoen uit op € 9,2 miljoen negatief.

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

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

geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. De marktwaarde steeg in 2020 met 10,1% van € 2,06 miljard eind 2019 naar € 2,27 miljard eind 2020, nagenoeg geheel door externe waardeinstijging waar WoonFriesland geen invloed op heeft.

De beleidswaarde steeg met 10,4% van € 1,01 miljard eind 2019 naar € 1,12 miljard eind 2020. De hogere stijging van de beleidswaarde ligt hiermee sterk in lijn met de ontwikkeling van de marktwaarde.

Verskil marktwaarde en beleidswaarde eind 2020

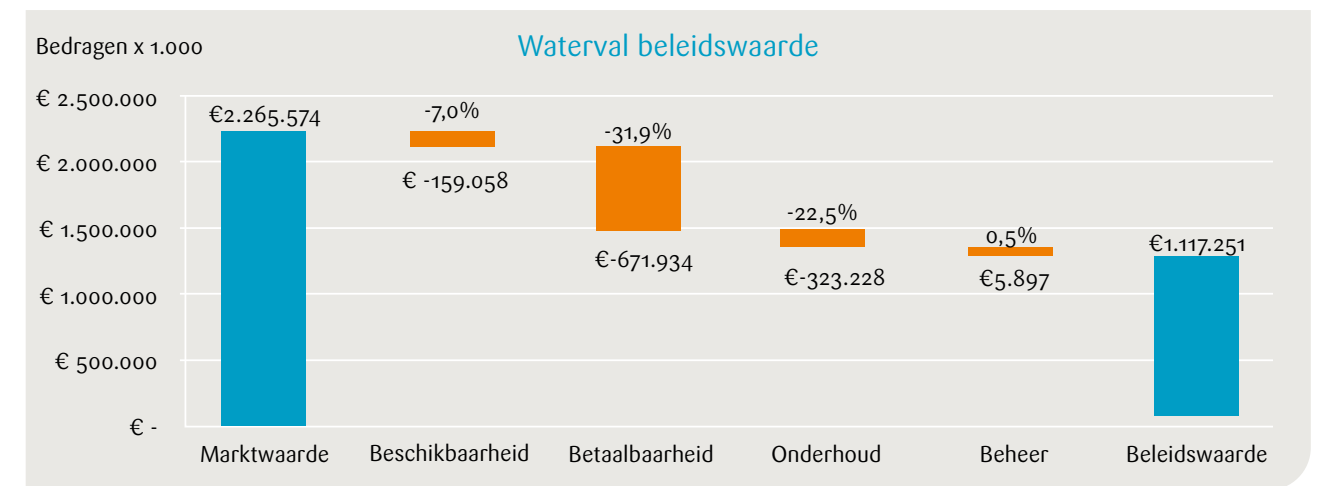
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per ultimo 2020 bedraagt € 1,15 miljard. Het effect op het eigen vermogen is ook € 1,15 miljard.

Analyse verschillen

In de afbeelding 'waterval' worden de belangrijkste componenten die tot verschillen leiden tussen de marktwaarde en de beleidswaarde grafisch weergegeven en daarna toegelicht.

Beschikbaarheid

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



WoonFriesland heeft een verkoopstrategie waarbij geen woningen worden verkocht, tenzij... Indien alleen het doorexploteerscenario voor de marktwaarde geldt, dan daalt de marktwaarde met € 159 miljoen.

Betaalbaarheid

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuur ingerekend, terwijl bij de beleidswaarde de streefhuur of lagere aanvangshuur wordt gebruikt. WoonFriesland hanteert een streefhuur van gemiddeld 68% van de maximale huur. Door de streefhuur in te rekenen daalt de waarde met € 672 miljoen.

Onderhoud

Voor het bepalen van de onderhoudslasten voor de marktwaarde wordt het in de (commerciële) markt gebruikelijke onderhoud ingerekend. WoonFriesland heeft een hogere onderhoudsopgave ingerekend in de begroting. Het effect op de waarde is € 323 miljoen negatief.

Beheer

Daarnaast zijn de beheerlasten van een belegger zo laag mogelijk, terwijl WoonFriesland ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld leefbaarheid). Het effect van minder toegerekend beheer bedraagt € 6 miljoen positief. Inclusief de andere taken blijkt WoonFriesland dus nog 0,5% ofwel 6 miljoen goedkoper dan een belegger.

7.e Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

Voor de financiële continuïteit is het van belang dat WoonFriesland altijd aan haar financiële verplichtingen

kan voldoen. Om de financiële continuïteit te waarborgen, toetst WoonFriesland de financiële positie aan een aantal belangrijke criteria: dit zijn met name de ICR (Interest Coverage Ratio), de Loan to Value, het leningenplafond en (in mindere mate) de solvabiliteit.

Loan to Value en leningenplafond

De Loan to Value geeft de verhouding weer van de leningenomvang ten opzichte van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. WoonFriesland hanteert als norm een LTV ratio van maximaal 75%. Deze is lager dan de norm van de Aw en het WSW die maximaal 85% hanteren als norm. WoonFriesland heeft als maximale leningenniveau € 770 miljoen ingesteld. Er wordt strak gestuurd om dit maximum niet te overschrijden. Hiermede is niet de ICR maar de LTV de beperkende factor voor de investeringscapaciteit geworden. WoonFriesland volgt hiermee een prudent beleid.

In onderstaande tabel 7.4 is weergegeven hoe de Loan to Value en de leningen zich de komende jaren ontwikkelen: de Loan to Value voor 2020 is 56,3% (2019: 63,1%) en voldoet daarmee aan de norm. Zoals blijkt uit onderstaande tabel laat de LTV een licht stijgend beeld zien naar circa 64%. Daarbij dient te worden bedacht dat de markt - en beleidswaarde stijging eind 2020 reeds hoger zijn dan in de periode 2021-2025 is geprognoseerd.

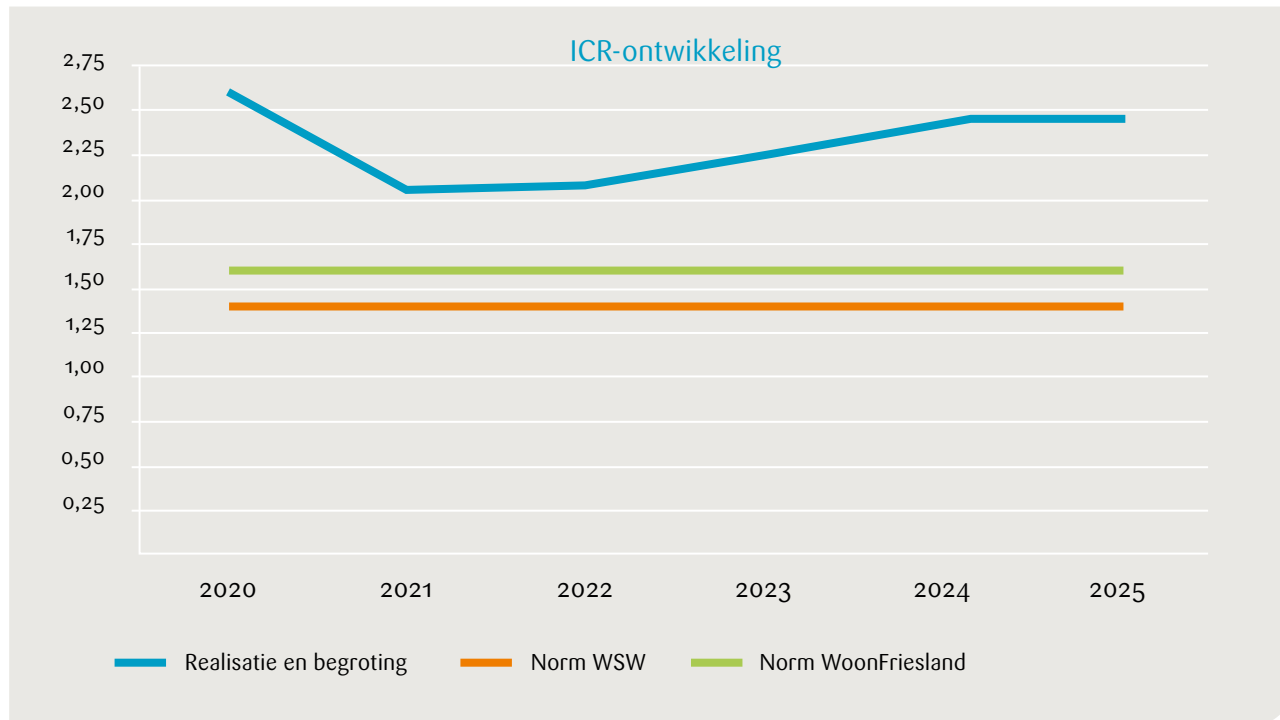
ICR (Interest Coverage Ratio)

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.

Tabel 7.4 Ontwikkeling LTV x € 1.000

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Beleidswaarde vastgoed	1.117.251	1.035.262	1.043.027	1.052.594	1.075.319	1.095.319
Leningenomvang	629.556	654.181	662.771	679.094	688.072	694.030
Loan to Value	56,3%	63%	64%	65%	64%	63%

Grafiek 7.1 ICR (Interest Coverage Ratio)



Uit grafiek 7.1 blijkt de ontwikkeling van de ICR. De ICR over 2020 (2,6) (2019: 1,7) is gerelateerd aan de gerealiseerde kasstromen in 2020. De ICR over 2021 en de jaren daarna is gebaseerd op de kasstromen van de meerjarenbegroting. Uit de grafiek blijkt dat de ICR alle jaren boven de normen ligt en gemiddeld 2,3 is. Redenen hiervoor zijn de gewijzigde regelgeving omtrent de boeking van onderhoud en investering en de ook op lange termijn verwachte laagblijvende rente. Door deze ontwikkelingen is de ICR geen 'knellende' factor meer.

Solvabiliteit

De solvabiliteit op basis van marktwaarde per 31 december 2020 bedraagt 68,0% (2019: 66,4%). Dit is niet primair bepalend voor de investeringscapaciteit. Medebepalende factoren daarvoor zijn de toekomstige verplichtingen (kwaliteitsachterstand e.d.), kasstromen, rentedekkingsgraad (ICR) en aflossingscapaciteit. Op grond van de Woningwet beoordelen de Aw en het WSW jaarlijks op basis van een groot aantal factoren de financiële continuïteit van WoonFriesland. Deze wordt als positief beoordeeld.

7.f Treasury

Treasurystatuut en jaarplan

De treasury-activiteiten zorgen ervoor dat de lange- en kortetermijnfinanciering van WoonFriesland geregeld is binnen aanvaardbare risicogrenzen en tegen zo laag

mogelijke kosten. WoonFriesland heeft de werkwijze op het gebied van financieringen, beleggingen, rentemanagement en liquiditeitenbeheer vastgelegd in het Treasurystatuut en het Reglement Financieel Beleid en Beheer. De uitvoering van het Treasurybeleid en de financieringsstrategie wordt vastgelegd in het Treasuryjaarplan, waarbij de geldende regels vanuit de Woningwet worden toegepast.

Beleggingen

Het huidige beleid van WoonFriesland is erop gericht dat er geen beleggingsactiviteiten worden ontplooid, voor zover dit middelen betreft die voor een periode langer dan twee jaar aan de beschikbare liquiditeit worden onttrokken. Behalve een in het (verre) verleden verstrekte lening die in 2021 afloopt (voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening) heeft WoonFriesland ultimo 2020 dan ook geen beleggingen. 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-overleningen en gelden uit te zetten op een spaarrekening bij een financiële instelling. Ultimo 2020 heeft WoonFriesland in dit kader echter geen beschikbare liquide middelen uitgezet.

Financiering

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

WoonFriesland financiert haar activiteiten op twee manieren. Enerzijds door eigen middelen in te zetten. Deze middelen komen beschikbaar uit de verhuur van het onroerend goed en bescheiden verkopen. Anderzijds trekken we externe leningen aan. In dit laatste geval is het van belang dat WoonFriesland voldoet aan de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Het WSW beoordeelt de corporatie op basis van financial en businessrisks. Uit berekeningen blijkt dat WoonFriesland aan alle financiële ratio's ten behoeve van de risicobeoordeling van het WSW voldoet. Ook in 2020 heeft het WSW een positief oordeel uitgesproken over de wijze waarop WoonFriesland de businessrisks beheerst en de risico's als laag gekwalificeerd.

Borgingsplafond

Onderdeel van het risicobeoordelingsmodel van het WSW is het borgingsplafond per deelnemer. Het borgingsplafond is het maximale bedrag dat de corporatie in het betreffende jaar aan geborgde leningen mag hebben. De omvang van het borgingsplafond stelt het WSW vast op basis van de financieringsbehoefte.

Het WSW heeft op grond van de door haar uitgevoerde integrale beoordeling in mei 2020 een borgbaarheidsverklaring afgegeven.

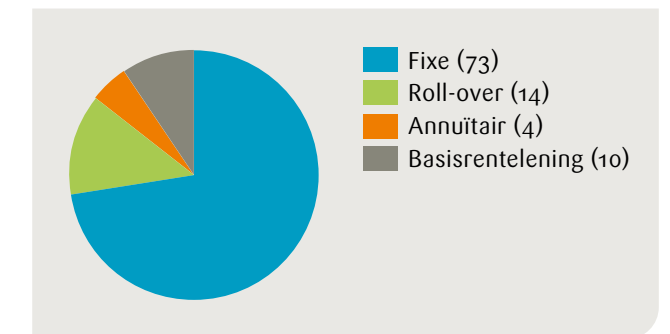
Leningenportefeuille

De totale leningenomvang per ultimo 2020 bedraagt € 630 miljoen en bestaat voor € 613 miljoen uit leningen die door het WSW zijn geborgd. Voor het overige deel van € 17 miljoen staan gemeenten garant. Dit betreft met name oudere leningen.

De gemiddelde rente is gedaald naar 2,94%. De duration (de gemiddelde gewogen rente typische looptijd) van de leningenportefeuille (inclusief swaps) is ultimo 2020, 15,8 jaar.

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

Grafiek 7.2 Type lening (in %)



Derivaten

WoonFriesland heeft, ultimo 2020, nog 2 derivaatovereenkomsten met een totale hoofdsom van € 40 miljoen. Met betrekking tot de swaps en de onderliggende roll-overleningen is sprake van een effectieve hedge, aangezien de kritische kenmerken van de swaps en de onderliggende roll-overleningen gelijk zijn aan elkaar.

De marktwaarde van de derivaten bedroeg ultimo 2020 € 13,1 miljoen negatief. WoonFriesland heeft geen derivatenovereenkomsten met zogeheten marktwaardeverrekeningen (margin calls). Op het moment dat de overeenkomsten aflopen is de marktwaarde nihil. Er zijn geen derivaatovereenkomsten meer met toezichtbelemmerende bepalingen.



Jaarrekening 2020

WoonFriesland

Balans per 31 december 2020

Winst-en-verliesrekening over 2020

Kasstroomoverzicht 2020

Toelichting op de balans per 31 december 2020

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020

Toelichting op het kasstroomoverzicht 2020

Overige informatie

Gescheiden verantwoording Daeb

Niet-daeb WNT-verantwoording 2020 WoonFriesland

1. Balans per 31 december 2020

(na resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000

ACTIVA	Toelichting	31 DEC. 2020	31 DEC. 2019
Vaste activa			
VASTGOEDBELEGGINGEN 1			
DAEB vastgoed in exploitatie		2.241.143	2.034.690
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		24.431	23.344
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		13.348	14.400
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		5.921	11.252
		2.284.843	2.083.686
MATERIËLE VASTE ACTIVA 2			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		10.094	10.188
FINANCIËLE VASTE ACTIVA 3			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		1.748	1.749
Leningen u/g		21	39
		1.769	1.788
		2.296.706	2.095.662
Vlottende activa			
VOORRADEN 4			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		156	175
Overige voorraden		842	975
		998	1.150
VLOTTENDE VORDERINGEN 5			
Huurdebiteuren		742	725
Overige vorderingen		219	11
Overlopende activa		997	731
		1.958	1.467
LIQUIDE MIDDELEN 6			
		13.481	9.692
		16.437	12.309
		2.313.143	2.107.971

bedragen x € 1.000

PASSIVA	Toelichting	31 DEC. 2020	31 DEC. 2019
EIGEN VERMOGEN 7			
Herwaarderingsreserve		922.534	790.472
Overige reserves		649.463	610.255
		1.571.997	1.400.727
VOORZIENINGEN 8			
Onrendabele investeringen en herstructurerings		23.190	8.478
Latente belastingverplichtingen		54.270	18.508
Voorziening reorganisatiekosten		117	0
Voorziening jubileumuitkering		367	406
Voorziening V&E-meters		563	576
		78.507	27.968
LANGLOPENDE SCHULDEN 9			
Schulden/leningen overheid		3.285	4.534
Schulden aan kredietinstellingen		580.001	590.144
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		12.776	14.010
Overige schulden		149	154
		596.211	608.842
KORTLOPENDE SCHULDEN 10			
Schulden aan overheid		1.248	2.938
Schulden aan kredietinstellingen		45.023	41.229
Schulden aan leveranciers		3.397	8.276
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.800	3.338
Schulden terzake van pensioenen		199	0
Overige schulden		3.405	3.340
Overlopende passiva		11.356	11.313
		66.428	70.434
		2.313.143	2.107.971

2. Winst-en-verliesrekening over 2020

bedragen x € 1.000

	Toelichting	2020	2019
Huuropbrengsten	11	114.892	115.807
Opbrengsten servicecontracten	12	5.576	5.913
Lasten servicecontracten	13	-6.187	-6.765
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	14	-9.141	-8.717
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-30.652	-45.583
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-17.204	-17.712
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		57.284	42.943
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	17	5.955	55.367
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	17	-185	-581
Toegerekende organisatiekosten		-196	-220
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-5.477	-53.221
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		97	1.345
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	-20.942	-15.352
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	195.196	173.823
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20	181	225
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		174.435	158.696
Opbrengst overige activiteiten	21	1.323	49
Kosten overige activiteiten	22	-1.865	0
Nettoresultaat overige activiteiten		-542	49
Overige organisatiekosten	23	-2.183	-2.332
Leefbaarheid	24	-2.659	-2.590
Bedrijfsresultaat		226.432	198.111
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	25	2	3
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	26	429	572
Rentelasten en soortgelijke kosten	27	-19.831	-21.047
Financiële baten en lasten		-19.400	-20.472
Resultaat voor belastingen		207.032	177.639
Belastingen	28	-35.762	-28.252
Resultaat deelnemingen	29	0	25
Resultaat na belastingen		171.270	149.412

3. Kasstroomoverzicht 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

bedragen x € 1.000

	2020	2019
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Operationele Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	115.460	116.195
Vergoedingen	5.905	6.213
Overige bedrijfsontvangsten	237	474
Ontvangen interest	18	13
Saldo ingaande kasstromen	121.620	122.895
<i>Operationele Uitgaven</i>		
Erfpacht	-2	-7
Betalingen aan werknemers	-15.733	-15.970
Onderhoudsuitgaven	-18.626	-33.042
Overige bedrijfsuitgaven	-24.046	-24.540
Betaalde interest	-20.194	-21.330
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-90	0
Verhuurdersheffing	-10.343	-11.120
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.082	-1.156
Saldo uitgaande kasstromen	-90.116	-107.165
Kasstroom uit operationele activiteiten	31.504	15.730
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.873	54.203
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	893	450
Verkoopontvangsten grond	0	322
(Des)Investeringsontvangsten overig	3.640	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	9.406	54.975
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-14.581	-44.711
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-9.125	-20.488
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.842	-1.083
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-532	-503
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-534	-844
Investerings overig	-1.340	-1.285
Verwerving van materiële vaste activa	-27.954	-68.914
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-18.548	-13.939
<i>FVA</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	45
Uitgaven verbindingen	0	-10
Uitgaven overig	0	-2
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	0	33
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	18.548	-13.906

Vervolg Kasstroomoverzicht 2020

bedragen x € 1.000

	2020	2019
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>		
Nieuwe te borgen leningen	55.000	42.500
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-62.282	-35.334
Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investeringen	-1.885	-8.592
Tussentelling uitgaande kasstromen	-64.167	-43.926
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.167	-1.426
Mutatie liquide middelen	3.789	398
Liquide middelen		
Mutatie liquide middelen	3.789	398
Liquide middelen per 1 januari	9.692	9.294
Liquide middelen per 31 december	13.481	9.692
	3.789	398

4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemene toelichting

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.

Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) en RJ-Uiting 2019-6 in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 21 april 2021.

Stelselwijziging

Wijziging Rtv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt de woningcorporatie "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ Uiting 2019-18 heeft de Woningcorporatie deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

5. Grondslagen voor de waardering van Activa en Passiva

Classificatie lease overeenkomsten vastgoedbeleggingen - WoonFriesland als lessor

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

Consolidatie

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

In 2020 is er sprake van 100% deelneming; OBM B.V. Het belang van deze deelneming ten opzichte van WoonFriesland is echter verwaarloosbaar. Het balanstotaal per 31 december 2020 van OBM B.V. bedraagt € 1.748 dzd, het vermogen bedraagt € 1.748 dzd en het resultaat 2020 bedraagt € 0 dzd. Naast de kwantitatieve overwegingen zijn er ook geen kwalitatieve overwegingen welke mogelijk wel tot consolidatie kunnen leiden.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop overheersende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van overheersende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geëlimineerd.

Lijst met kapitaalbelangen

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

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

Salderen

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

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de 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 DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringengevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. 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 werden tot en met boekjaar 2019 direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt WoonFriesland "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 14a) en is als volgt.

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelementen de reguliere lijn uit dit memo zoals toegelicht onder het kopje 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'.

Dit is verwerkt als een stelselwijziging in de jaarrekening 2020, zie de toelichting op pagina 55 van dit jaarverslag.

Herwaarderingsreserve

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

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. WoonFriesland hanteert in haar beleid een streefhuur van 68,2% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

WoonFriesland heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

DE BELEIDSWAARDE BEDRAAGT:	2020	2019
Streefhuur van XX% van de maximaal redelijke huur	68,2 %	68,2 %
Norm onderhoud	2.103	1.849
Norm beheerslasten	687	818

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere 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 gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

Grondposities

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

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

Herclassificatie van vastgoed

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

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

Materiële vaste activa

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

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

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

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

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven ná 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of gedeeltelijk 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. De voorziening wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

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.

Vlottende vorderingen

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

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.

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt 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.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Herwaarderingsreserve

Bij de herwaardering is rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening latente belastingen ten laste van de herwaarderingsreserve te vormen. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering en voor aftrek van de eventuele onrendabele top, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Voorzieningen

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een “verkoop onder voorwaarden” regeling.

Voorziening reorganisatiekosten

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

Voor reorganisaties waarvoor per balansdatum een plan is geformaliseerd, maar waarvoor pas na balansdatum hetzij de gerechtvaardigde verwachting is gewekt richting betrokken dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd, hetzij is gestart met de implementatie van het reorganisatieplan, is informatie opgenomen onder de gebeurtenissen na balansdatum. De voorziening wordt, op basis van de beperkte looptijd, tegen contante waarde gewaardeerd.

Latente belastingen

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

Overige voorzieningen

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

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

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

Langlopende schulden

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

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode.

Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

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

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

Kortlopende schulden

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

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

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende 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

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

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

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

Het afgescheiden derivaat wordt gewaardeerd in overeenstemming met onderstaande grondslagen.

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

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

WoonFriesland past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

WoonFriesland documenteert het volgende:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities. De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge accounting voldoen, worden als volgt verantwoord. De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:
 - Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
 - Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge instrument niet geherwaardeerd.

De resultaatbepaling is als volgt:

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

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

Leasing

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

WoonFriesland als lessee

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

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

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

6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de stichting, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurdering 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, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

Personeel

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

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

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. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Woonfriesland "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overheidsheffingen

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. 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. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognoseerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

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

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies**Aandeel in resultaat van deelnemingen**

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

Toerekening baten en lasten

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

7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

8. Toelichting op de balans per 31 december 2020

ACTIVA

Vaste activa

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

bedragen x € 1.000

VASTGOED IN EXPLOITATIE	DAEB		NIET-DAEB	
	2020	2019	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	2.034.690	1.851.405	23.344	31.552
<i>Mutaties</i>				
Overboeking investeringen activa in ontwikkeling	15.606	23.878	0	0
Aankopen	1.973	1.093	0	0
Toename bestede kosten onderhanden en nieuwe projecten	2.189	32.008	-18	13
Desinvesteringen	-7.043	-46.248	-363	-9.490
Herwaarderingen	193.470	172.554	1.726	1.269
Herclassificatie naar exploitatie	258	0	-258	0
Totaal mutaties 2020	206.453	183.285	1.087	-8.208
Boekwaarde per 31 december	2.241.143	2.034.690	24.431	23.344
In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde Herwaardering per 1 januari	903.265	755.708	8.877	8.515
In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde Herwaardering per 31 december	1.082.062	903.265	10.355	8.877

De toename bestede kosten onderhanden en nieuwe projecten bestaan enerzijds uit investeringen van € 5.830 (2019 : € 32.008) en anderzijds subsidies van € 3.641 (2019 : € 0). De investeringen zijn als gevolg van Corona in 2020 fors afgenomen.

De desinvesteringen DAEB bestaan uit verkopen ad. € 4.451 (2019 : € 42.724) en sloop ad. € 2.592 (2019 : € 3.524). De desinvesteringen Niet-DAEB bestaan uit verkopen ad. € 326 (2019 : € 9.490) en sloop ad. € 37 (2019 : € 0). In 2019 is de BOG/MOG-portefeuille verkocht en in 2020 alleen een aantal woningen en een MFC waardoor de verkopen fors zijn afgenomen ten opzichte van 2019.

Uitgangspunten marktwaarde

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

bedragen x € 1.000

	2020	2019	WAARDERINGSVARIANT
Eengezinswoningen	1.207.452	1.088.745	full
Meergezinswoningen	1.002.863	911.421	full
Studenteneenheden	17.150	15.850	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	5.092	5.448	full
Maatschappelijk onroerend goed	2.408	4.885	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	20.262	21.633	full
Parkeervoorzieningen	10.347	10.052	full
Totaal	2.265.574	2.058.034	

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

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

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

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

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

In 2020 is de marktwaarde van woningen met ca. € 207 mln. gestegen van € 2,06 mld. naar € 2,27 mld. De belangrijkste oorzaken van de stijging in de marktwaarde betreffen:

- Impact van de inrekening van de autonome stijging (13,2%) van de leegwaarde. Circa 95% van de complexen hebben het scenario "uitponden" waardoor de leegwaardestijging nagenoeg evenredige invloed heeft op de marktwaarde. De (particuliere) markttransacties worden gebruikt als basis voor de leegwaarde. De forse stijging van de leegwaarde is te verklaren door de krapte op de (particuliere) koopmarkt en de lage rentestand.
- Op basis van de gevoeligheidsanalyse wordt ca. € 204 mln. verklaart door de daling van de gemiddelde disconteringsvoet per complex (7,3% naar 6,5%).

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

	2021	2022	2023	2024 E.V.
Parameters woongelegenheden				
Prijsinflatie	1,40 %	1,60 %	1,80 %	2,00 %
Looninflatie	1,40 %	2,00 %	2,50 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	3,00 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Leegwaardestijging	4,10 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (€)	822	822	822	822
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (€)	914	914	914	914
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	608	608	608	608
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	458	458	458	458
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	450	450	450	450
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	423	423	423	423
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,14 %	0,14 %	0,14 %	0,14 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08 %	0,08 %	0,08 %	0,08 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56 %	0,53 %	0,50 %	0,50 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,20 %	1,20 %	1,00 %	0,50 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Mutatiekans bij doorexploteren	9,25 %	9,25 %	9,25 %	9,25 %
Mutatiekans bij uitponden	9,25 %	9,25 %	9,25 %	9,25 %
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %
Disconteringsvoet:	7,06 %	7,06 %	7,06 %	7,06 %

	2021	2022	2023	2024 E.V.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed				
Instandhoudingsonderhoud per m² bvo (€) - BOG	6	6	6	6
Instandhoudingsonderhoud per m² bvo (€) - MOG	7	7	7	7
Mutatieonderhoud per m² bvo (€) - BOG	10	10	10	10
Mutatieonderhoud per m² bvo (€) - MOG	12	12	12	12
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,35 %	0,35 %	0,35 %	0,35 %
Belastingen, verzekering en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Disconteringsvoet	6,71 %	6,71 %	6,71 %	6,71 %

	2021	2022	2023	2024 E.V.
Parameters parkeerplaatsen				
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	54	54	54	54
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	179	179	179	179
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	28	28	28	28
Beheerkosten - garagebox (€)	39	39	39	39
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23 %	0,23 %	0,23 %	0,23 %
Disconteringsvoet:	7,04 %	7,04 %	7,04 %	7,04 %

	2021	2022	2023	2024 E.V.
Parameters intramuraal zorgvastgoed				
Instandhoudingsonderhoud - € XX per m² bvo (€)	9	9	9	9
Mutatieonderhoud - € XX per m² bvo (€)	11	11	11	11
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	3	3	3	3
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36 %	0,36 %	0,36 %	0,36 %
Disconteringsvoet:	5,90 %	5,90 %	5,90 %	5,90 %

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3e deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat alle onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar wordt voorzien van een Full taxatie. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant, zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van WoonFriesland en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. WoonFriesland maakt daarbij gebruik van twee verschillende externe taxatiebureau's, namelijk Cushman & Wakefield en Dansen van der Vegt.

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

De hierna genoemde gebruikte vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant, namelijk:

- Markthuur(stijging)
- Leegwaarde(stijging)
- Exit yield
- Disconteringsvoet
- Mutatie- en verkoop kans
- Technische schattingskosten

Schematische vrijheid

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

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

Andere schematische vrijheden zijn:

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

Markthuur(stijging)

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

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

De markthuur van de woningen wordt bepaald door een percentage te nemen van de leegwaarde. Dit percentage kan worden ingevoerd in Reatum TM op ieder niveau en is onderverdeeld in een- of meergezinswoningen en in verschillende grootte- en leegwaarde klassen. De markthuurtabel is onderdeel van de generieke parameters en wordt in overleg met de externe taxateurs aan het begin van de waarderingsronde vastgesteld. 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 markthurstijging is gekoppeld aan de prijsinflatie zoals deze in het handboek is voorgeschreven.

Exit yield

Bij de marktwaarde waarderungen van de woning- en parkeercomplexen is in beperkte mate gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad. Zodoende blijven de rekenkundige effecten van deze aanpassingen bij de verwerking van de marktwaarde naar de beleidswaarde beperkt.

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

Leegwaarde(stijging)

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

Voor de 1/3e Fullwaarderingen is de leegwaarde per 31 december 2020 in overleg met de externe taxateur per complex bepaald. De leegwaarde van de 2/3e interne waarderungen is per woningcomplex in lijn met de aanpassingen in het 1/3e gedeelte aangepast. Hierbij is gebruik gemaakt van de leegwaarde-indicator van ValueMetrics. Hierdoor is elke leegwaarde per complex onderbouwd met passende en recente referentie transacties. De leegwaarden zijn, indien daar aanleiding voor was, tijdens de waarderingsronde in overleg met de taxateur nog nader aangepast. Voor de toekomstige leegwaardestijgingen is, in overleg met de taxateur, uitgegaan van +4,1% voor jaar 1 in de DCF, voor de jaren daarna is gerekend met gemiddeld +2,0% per jaar.

Disconteringsvoet

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

De basis disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrije rentevoet (-0,18%) en een vastgoed sector specifieke opslag (+4,98%), conform het Handboek van het Ministerie. Zodoende bedraagt de basis disconteringsvoet, zonder complex specifieke opslagen 4,80%.

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

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

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

Mutatie- en verkoopkans

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

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

Onderhoud

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

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

Technische splitsingskosten

Van deze vrijheidsgraad is geen gebruik gemaakt.

Bijzondere omstandigheden

Volgens het Handboek kunnen bijzondere uitgangspunten van toepassing zijn. Hierbij valt te denken aan langere of kortere leegstand of het effect van beklemmingsafspraken met bijvoorbeeld gemeenten. Van deze vrijheidsgraad is gebruik gemaakt bij de waarderingen van de BOG/MOG complexen in het geval van de wederverhuurtijd, leegstand en huurkortingen.

Erfpacht

Indien van toepassing zijn erfpachtcontracten in de waardering meegenomen.

Schattingen

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

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

PARAMETERS	GEHANTEERD IN REËLE WAARDE	STEL MOGELIJKE AFWIJKING	EFFECT OP REËLE WAARDE	
			x €1.000	IN %
Huurverhoging	1,40 %	-0,50 %	-8.654	-0,38 %
Verhuurderheffing	0,56 %	0,25 %	-3.496	-0,15 %
Leegwaardestijging	4,10 %	-0,50 %	-29.021	-1,28 %
Disconteringsvoet (sectorspecifiek opslag)	4,80 %	0,50 %	-110.725	-4,88 %
Disconteringsvoet (sectorspecifiek opslag)	4,80 %	-0,50 %	126.090	5,56 %

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

Beleidswaarde

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

bedragen x € 1.000

	2020	2019
Eengezinswoningen (EGW)	686.003	613.512
Meergezinswoningen (MGW)	377.111	341.366
Studenteneenheden (STUD)	16.027	15.147
Bedrijfsmatig onroerend goed ⁽¹⁾	5.092	5.448
Maatschappelijk onroerend goed ⁽¹⁾	2.408	4.885
Zorgvastgoed (intramuraal) ⁽¹⁾	20.263	21.633
Parkeergelegenheden ⁽¹⁾	10.347	10.052
Totaal	1.117.251	1.012.043
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.265.574	2.058.034
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	1.148.323	1.045.991

⁽¹⁾ Is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat

Uitgangspunten beleidswaarde

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

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

bedragen x € 1.000

	EFFECT OPMARKTWAARDE 2020 ⁽¹⁾		EFFECT OP MARKTWAARDE 2019 ⁽¹⁾	
		IN % VAN DE REËLE WAARDE		IN % VAN DE REËLE WAARDE
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	2.265.574	100 %	2.058.034	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	-159.058	-7 %	-196.888	-10 %
Stap 2: betaalbaarheid	-671.934	-30 %	-650.484	-32 %
Stap 3: kwaliteit	-323.228	-14 %	-137.987	-7 %
Stap 4: beheer	5.897	0 %	-60.632	-3 %
Beleidswaarde	1.117.251	49 %	1.012.043	48 %

⁽¹⁾ Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 595 per maand, zijnde 67,7% van de maximaal redelijke huur (2019 € 572 per maand, zijnde 67,1% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 458 per maand, zijnde 68,2% van de maximaal redelijke huur (2019 € 438 per maand, zijnde 68,0% van maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 225 per maand, zijnde 62,9% van de maximaal redelijke huur (2019 € 221 per maand, zijnde 62,3% van maximaal redelijke huur).

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 2.103 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.849);
- voor meergezinswoningen: € 2.103 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.849);
- voor studenteneenheden: € 725 per verhuureenheid per jaar (2019: € 636);

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 687 per verhuureenheid per jaar (2019: € 818);
- voor meergezinswoningen: € 687 per verhuureenheid per jaar (2019: € 818);
- voor studenteneenheden € 237 per verhuureenheid per jaar (2019: € 281);

De verschuiving tussen de afslag voor kwaliteit en de afslag voor beheer ten opzichte van voorgaand jaar is het gevolg van een analyse van de bedrijfsactiviteiten op detailniveau. Hier uit blijkt dat er meer indirecte kosten naar de toegewezen onderhoudsactiviteiten en minder indirecte kosten toegewezen naar de categorieën lasten verhuur- en beheeractiviteiten.

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

PARAMETERS GEVOELIGHEIDSANALYSE	EFFECT OP BELEIDSWAARDE			
	GEHANTEERD IN BELEIDSWAARDE	STEL MOGELIJKE AFWIJKING	X 1.000	IN % VAN DE BELEIDSWAARDE
Disconteringsvoet ⁽¹⁾	4,8%	+ 0,5%	-93.520	-8,4%
Disconteringsvoet ⁽¹⁾	4,8%	- 0,5%	111.531	10,0%
Streefhuur per maand ⁽¹⁾	67,9 MRH*	+ 5,0%	104.265	9,3%
Lasten onderhoud ⁽¹⁾	€ 2.103	+ 5,0%	-53.951	-4,8%
Lasten beheer ⁽¹⁾	€ 687	+ 5,0%	-17.557	-1,6%

⁽¹⁾ Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

^(*) MRH – maximale redelijke huur

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

Beleidswaarde

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

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

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. WoonFriesland hanteert in haar beleid over het algemeen een streefhuur van 67,9% van de maximaal redelijke huur.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde niet af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2020.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2020 € 2,32 miljard (2019: 2,28 miljard).

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

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

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

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

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

Overige vastgoedbeleggingen

bedragen x € 1.000

	ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	
	2020	2019	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	17.257	19.388	16.493	1.978
Cumulatieve herwaardering	-2.857	-3.341	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	-5.241	0
Boekwaarde per 1 januari	14.400	16.047	11.252	1.978
<i>Mutaties</i>				
Toename bestede kosten onderhanden en nieuwe projecten	0	0	16.073	42.424
Afname door oplevering naar activa in exploitatie	0	0	-15.606	-23.862
Mutatie onrendabele toppen boekjaar	0	0	-5.816	-10.808
Overige mutaties	0	0	18	1.520
Herclassificatie naar voorraad	-732	-420	0	0
Herclassificatie naar exploitatie	-1.074	-1.711	0	0
Op/Af waardeveranderingen	754	484	0	0
Totaal mutaties 2020	-1.052	-1.647	-5.331	9.274
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	15.451	17.257	13.860	16.493
Cumulatieve herwaardering	-2.103	-2.857	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	-7.939	-5.241
Boekwaarde per 31 december	13.348	14.400	5.921	11.252

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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

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

2. Materiële vaste activa

bedragen x € 1.000

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE	31-12-2020	31-12-2019
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.094	10.188
ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE		
	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	25.291	24.021
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-15.103	-13.836
Herrekenende stand per 1 januari	10.188	10.185
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	1.233	1.270
Afschrijvingen	-1.327	-1.267
Totaal mutaties 2020	-94	3
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	26.524	25.291
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-16.430	-15.103
	10.094	10.188

De investeringen betreffen grotendeels investeringen in automatisering. De actuele WOZ-waarde van de bedrijfspanden bedraagt € 3,3 mln. (peildatum 1-1-2020). De boekwaarde van deze panden bedraagt per 31-12-2020 € 6,4 mln. Ten opzichte van de WOZ-waarde hebben de bedrijfspanden een hoge boekwaarde aangezien de panden voor WoonFriesland een hogere bedrijfswaarde hebben dan de ingeschatte WOZ-waarde.

Afschrijvingen

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt :

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

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

3. Financiële vaste activa

bedragen x € 1.000

DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	31-12-2020	31-12-2019
OBM B.V. te Drachten (100%)	1.748	1.749

bedragen x € 1.000

OBM B.V.	2020	2019
Stand per 1 januari	1.749	1.749
Aandeel in het resultaat	-1	0
Stand per 31 december	1.748	1.749

bedragen x € 1.000

ANDERE DEELNEMINGEN	31-12-2020	31-12-2019
Estea Capital Friesland B.V. te Ede (20%)	0	0

bedragen x € 1.000

ESTE A CAPITAL FRIESLAND B.V.	2020	2019
Stand per 1 januari	0	20
Desinvesteringen	0	-20
Aandeel in het resultaat	0	25
Dividend	0	-25
Stand per 31 december	0	0

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

bedragen x € 1.000

LENINGEN U/G	31-12-2020	31-12-2019
Medisch Centrum Leeuwarden	15	30
Fietsplan personeel	6	9
	21	39

bedragen x € 1.000

	STAND PER 1 JANUARI 2020	BIJ	AF	STAND PER 31 DECEMBER 2020
Medisch Centrum Leeuwarden	30	0	-15	15
Fietsplan personeel	9	3	-6	6
	39	3	-21	21

Het gemiddelde rentepercentage van de uitgegeven leningen bedraagt per ultimo 2020: 6,74% (2019: 6,74%).

Medisch Centrum Leeuwarden

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

Fietsplan personeel

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

Vlottende activa

4. Voorraden

bedragen x € 1.000

VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP	31-12-2020	31-12-2019
Vastgoed bestemd voor de verkoop	156	168
Voorraad grond- en ontwikkelposities	0	7
	156	175

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop bestaat uit; woningen die zijn teruggekocht onder de constructie 'koopgarant' en weer regulier aan de markt worden aangeboden (aantal 2020: 1 / 2019: 1) ontwikkelposities die zijn bestemd voor verkoop (aantal 2020: 0 / 2019: 1).

bedragen x € 1.000

OVERIGE VOORRADEN	31-12-2020	31-12-2019
Voorraad materialen	842	975

5. Vlottende vorderingen

bedragen x € 1.000

HURDEBITEUREN	31-12-2020	31-12-2019
t/m 3 maanden	692	411
> 3 maanden	118	373
Vertrokken bewoners	613	820
	1.423	1.604
Voorziening dubieuze debiteuren	-681	-879
	742	725

VOORZIENING DUBIEUZE DEBITEUREN	2020	2019
Stand per 1 januari	879	1.332
Dotatie	714	562
Ottrekking	-912	-1.015
Stand per 31 december	681	879

OVERIGE VORDERINGEN	31-12-2020	31-12-2019
Overige debiteuren	219	11

De overige vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

OVERLOPENDE ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019
Overige (m.n. vooruitbetaalde bedragen/vooruitontvangen facturen)	755	731
Te verrekenen service- en stookkosten met huurders	242	0
	997	731

De overlopende activa hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

6. Liquide middelen

bedragen x € 1.000

	31-12-2020	31-12-2019
Rekening-courant bank	13.481	9.692

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan WoonFriesland.

PASSIVA**7. Eigen vermogen**

bedragen x € 1.000

HERWAARDERINGSRESERVE	31-12-2020	31-12-2019
DAEB vastgoed in exploitatie	913.790	782.779
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	8.744	7.693
	922.534	790.472

bedragen x € 1.000

	DAEB	NIET DAEB	TOTAAL
Stand per 1 januari 2019	665.251	7.496	672.747
Desinvesteringen	-1.959	-229	-2.188
Mutatie herwaardering	119.487	426	119.913
Stand per 31 december 2019	782.779	7.693	790.472
Stand per 1 januari 2020	782.779	7.693	790.472
Desinvesteringen	-1.614	1	-1.613
Mutatie herwaardering	132.625	1.050	133.675
Stand per 31 december 2020	913.790	8.744	922.534

Totaal ongerealiseerde herwaardering			
Per 31 december 2020	1.082.062	10.355	1.092.417
Af: effect belastinglatenties	168.272	1.611	169.883
Stand per 31 december 2020	913.790	8.744	922.534

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de historische kostprijs (zijnde de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering), inclusief het effect van belastinglatenties. De latentie binnen de herwaarderingsreserve is in lijn met de overige verantwoorde latenties tegen de contante waarde opgenomen. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

bedragen x € 1.000

OVERIGE RESERVES	2020	2019
Stand per 1 januari	610.255	578.568
Resultaatbestemming boekjaar	37.595	29.499
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.613	2.188
Stand per 31 december	649.463	610.255

Bestemming van het resultaat 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 171.270 dzd. als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 37.595 dzd. aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 133.675 dzd. ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

8. Voorzieningen

bedragen x € 1.000

ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN	31-12-2020	31-12-2019
Onrendabele investeringen en herstructureringen	23.190	8.478

bedragen x € 1.000

	2020	2019
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	8.478	1.882
Dotatie	20.960	20.241
Ottrekking	-5.816	-10.808
Vrijval	-432	-2.837
Stand per 31 december	23.190	8.478

De voorziening heeft voor een bedrag van € 12,3 miljoen een langlopend karakter en voor het overige deel een kortlopend karakter. De dotatie aan de voorziening ORT heeft voor € 4,3 miljoen betrekking op de aangegane onrendabele investeringsverplichtingen in bestaand vastgoed in exploitatie.

bedragen x € 1.000

LATENTE BELASTINGVERPLICHTINGEN	31-12-2020	31-12-2019
Latente belastingverplichtingen	54.270	18.508

De latente belastingverplichting betreft waardering van het verschil tussen de fiscale waardering en de marktwaardering van het vastgoed in exploitatie. De toelichting op deze post is opgenomen onder de latente belastingverplichtingen.

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 2020 € 2.266 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 1.785 miljoen. Ultimo 2019 is dit € 2.058, respectievelijk € 1.789 miljoen. Het verschil is voor de latentie bepaald en contant gemaakt tegen de netto rente en een restant levensduur van 21,8 jaar (2019: 20,1).

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 tijdelijke waarderingsverschil is een actieve latentie gevormd. Gezien het langlopende karakter is deze latentie contant gemaakt tegen de netto rente en de restant levensduur van het vastgoed in exploitatie.

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. Is deze latentie bepaald en contant gemaakt tegen de netto rente en de restant levensduur van het vastgoed in exploitatie.

Leningen o/g en u/g

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.

Derivaten

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

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is dit het geval en wordt een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

Bij de waardering op netto contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 2,20%(2019 : 2,45%)Dit percentage is afgeleid uit de voor WoonFriesland geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2020, onder aftrek van het toepasselijke VPB tarief in het jaar van afwikkeling. Bij de bepaling van het geldende belastingtarief is tevens rekening gehouden met de toekomstige VPB tarieven.

Stand latente belastingverplichting tot waardering gebracht

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

bedragen x € 1.000

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN:	BALANS		WINST-EN VERLIESREKENING	
	2020	2019	2020	2019
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	-74.766	-35.896	-38.869	-24.077
Vastgoed projecten en gronden	6.727	2.741	3.986	2.649
Leningen en derivaten	885	835	49	87
Niet toegestane voorzieningen	190	131	59	-26
Fiscaal verrekenbare verliezen	12.694	13.681	-987	-6.885
Totaal latente belastingverplichtingen	-54.270	-18.508	-35.762	-28.252

Onder de Latente belastingverplichting een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 52.078 (2019: € 61.473). Dit is het gevolg vanuit eerder geleden verliezen, waarbij het waarschijnlijk is dat er voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn binnen de fiscale eenheid om het verlies te compenseren voor expiratedatum.

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

bedragen x € 1.000

	2020	2019
Boekwaarde 1 januari	-18.508	9.744
Dotatie t.l.v. resultaat	-39.985	-31.189
Vrijval t.g.v. resultaat	4.223	2.937
Boekwaarde 31 december	-54.270	-18.508

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2020:

bedragen x € 1.000

	JAARREKENING	FISCAAL	VERSCHIL	±5%
Waarde sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	2.265.574	1.784.799	-480.775	-120.194
Waarde vastgoed in projecten en gronden	156	41.597	41.441	10.360
Waarde leningen en derivaten	57.790	62.392	4.602	1.151
Waarde fiscaal verrekenbare verliezen	-	52.078	52.078	13.020
Waarde niet toegestane voorzieningen	-1.221	-	1.221	305
Overige tijdelijke verschillen	-	21.205	21.205	5.301
	2.322.299	1.962.071	-360.228	-90.057

Ultimo 2019 is het overzicht als volgt:

bedragen x € 1.000

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

bedragen x € 1.000

OVERIGE VOORZIENINGEN	31-12-2020	31-12-2019
Voorziening reorganisatiekosten	117	0
Voorziening jubileumuitkering	367	406
Voorziening V&E-meters	563	576
	1.047	982

bedragen x € 1.000

	STAND PER 1 JANUARI 2020	DOTATIE	ONTTREKING	STAND PER 31 DECEMBER 2020
Voorziening reorganisatiekosten	0	117	0	117
Voorziening jubileumuitkering	406	3	-42	367
Voorziening V&E-meters	576	0	-13	563
	982	120	-55	1.047

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

9. Langlopende schulden

bedragen x € 1.000

	31-12-2020	WAARVAN LANGER DAN VIJF JAAR	31-12-2019	WAARVAN LANGER DAN VIJF JAAR
Schulden/leningen overheid	3.285	269	4.534	1.485
Schulden aan kredietinstellingen	580.001	508.141	590.144	474.991
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.776	12.776	14.010	14.010
Overige schulden	149	149	154	154
	596.211	521.335	608.842	490.640

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

bedragen x € 1.000

	31-12-2020	AFLOSSINGS- VERPLICHTING 2021	RESTERENDE LOOPTIJD > 1 JAAR EN <= 5 JAAR	RESTERENDE LOOPTIJD > 5 JAAR
Schulden/leningen overheid	4.533	1.248	3.016	269
Schulden aan kredietinstellingen	625.024	45.023	71.860	508.141
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.776	0	0	12.776
Overige schulden	149	0	0	149
	642.482	46.271	74.876	521.335

bedragen x € 1.000

Schulden/leningen overheid

	31-12-2020	31-12-2019
Leningen overheid	3.285	4.534
LENINGEN OVERHEID	2020	2019
Stand per 1 januari	7.472	15.544
Aflossing	-2.939	-8.072
Stand per 31 december	4.533	7.472
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.248	-2.938
Langlopend deel per 31 december	3.285	4.534

Schulden/leningen kredietinstellingen

bedragen x € 1.000

	31-12-2020	31-12-2019
Leningen kredietinstellingen	580.001	590.144
LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN	2020	2019
Stand per 1 januari	631.373	624.877
Terugplaatsing roll-overs	0	3.000
Nieuwe leningen	55.000	39.500
Aflossingen huidig boekjaar	-61.349	-36.004
Stand per 31 december	625.024	631.373
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-45.023	-41.229
Langlopend deel per 31 december	580.001	590.144

De marktwaarde van de leningen (inclusief aflossingsverplichting 2019) bedraagt ultimo 2020 € 999 miljoen (2019 € 931 miljoen). De marktwaarde is door het management bepaald middels inzet van een treasury specialist op basis van de rentecurve waarbij gerekend is met een kredietopslag.

Voor het totaal aan langlopende leningen en aflossingsverplichting komend jaar staat het WSW borg voor een bedrag van € 623 miljoen en de gemeenten voor een bedrag van € 16 miljoen. Dit is totaal € 639 miljoen, hiervan is € 46 miljoen als kortlopend verantwoord (aflossingsverplichting 2020).

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

bedragen x € 1.000

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	31-12-2020	31-12-2019
	12.776	14.010

bedragen x € 1.000

ONROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE	2020	2019
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	16.090	18.346
Vermeerderingen / verminderingen	-2.079	-2.463
Stand per 1 januari	14.011	15.883
Herclassificatie naar exploitatie	-1.109	-1.833
Herclassificatie naar voorraad	-731	-424
Afwaarderingen	-12	0
Opwaarderingen	618	384
Stand per 31 december	-1.234	-1.873
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	14.249	16.089
Vermeerderingen / verminderingen	-1.473	-2.079
Langlopend deel per 31 december	12.776	14.010

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 126 aantal woningen (2019: 144), waarvan 97 huurwoningen uit bestaand bezit (2019: 110) en 29 nieuwbouwoorwoningen (2019: 34). In 2020 zijn 18 woningen teruggekocht, hiervan zijn 14 opgenomen in exploitatie en 3 regulier verkocht.

bedragen x € 1.000

OVERIGE SCHULDEN	31-12-2020	31-12-2019
Overige schulden	149	154

10. Kortlopende schulden

bedragen x € 1.000

AFLOSSINGSVERPLICHTINGEN LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2020	31-12-2019
Schulden aan overheid	1.248	2.938
Schulden aan kredietinstellingen	45.023	41.229
	46.271	44.167

bedragen x € 1.000

SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	2020	2019
Crediteuren	3.397	8.276

SCHULDEN TER ZAKE VAN BELASTINGEN, PREMIES VAN SOCIALE VERZEKERINGEN EN PENSIOENEN	31-12-2020	31-12-2019
Omzetbelasting	1.151	2.634
Loonheffing	644	701
PAWW premie	5	3
	1.800	3.338

bedragen x € 1.000

SCHULDEN TERZAKE VAN PENSIOENEN	31-12-2020	31-12-2019
Schulden terzake van pensioen	199	0
OVERIGE SCHULDEN		
Nog te ontvangen facturen	3.405	3.340
OVERLOPENDE PASSIVA		
Niet vervallen rente leningen o/g	7.733	8.129
Renteswaps	522	507
Vooruitontvangen huren	1.532	1.308
Vooruitontvangen bedragen	99	26
Te verrekenen service- en stookkosten met huurders	673	738
Resterende verlofdagen	797	605
	11.356	11.313

FINANCIËLE INSTRUMENTEN**Algemeen**

WoonFriesland maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past WoonFriesland met betrekking tot deze derivaten (hedge- instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2020 € 13,1 miljoen negatief (31-12-2019: € 13,9 miljoen negatief).

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

Hedge-strategie

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

Type hedge

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

Afgedekte positie

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

Accounting

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

Algemeen

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

Kredietrisico

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

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

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van WoonFriesland en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WoonFriesland heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij aan haar verplichtingen kan voldoen (zoals bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een kredietfaciliteit van € 5 miljoen (2019: € 5 miljoen) en het niet volledig opnemen van roll-over leningen. Dit geeft ultimo 2020 geen ruimte (2019: € 0 miljoen).

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

Valutarisico

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

Renterisico

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

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

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

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

2020 RENTEKLASSEN (VASTRENTENDE LENINGEN)								
RESTANT LOOPTIJD	0% - 1%	1% - 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 7%	>7%	EINDTOTAAL
1 - 5 jaar	-	-	19.175.000	37.930.000	17.141.000	1.169.000	-	75.414.000
6 - 10 jaar	-	-	-	-	5.890.000	1.063.000	-	6.953.000
11 - 15 jaar	19.000.000	19.500.000	10.281.000	4.356.000	1.311.000	1.267.000	-	55.715.000
16 - 20 jaar	20.000.000	-	-	20.000.000	39.715.000	-	-	79.715.000
> 20 jaar	47.500.000	54.500.000	1.064.000	51.500.000	112.195.000	-	-	266.759.000
Totaal	86.500.000	74.000.000	30.520.000	113.786.000	176.252.000	3.499.000	-	484.556.000

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,05%.

2019 RENTEKLASSEN (VASTRENTENDE LENINGEN)								
RESTANT LOOPTIJD	0% - 1%	1% - 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 7%	>7%	EINDTOTAAL
1 - 5 jaar	-	-	20.568.000	76.067.000	17.466.000	2.535.000	-	116.636.000
6 - 10 jaar	-	-	1.200.000	569.000	2.712.000	1.184.000	-	5.665.000
11 - 15 jaar	19.000.000	5.500.000	10.298.000	-	5.175.000	1.351.000	-	41.324.000
16 - 20 jaar	20.000.000	14.000.000	-	4.578.000	39.773.000	-	-	78.351.000
> 20 jaar	12.500.000	54.500.000	1.098.000	71.500.000	112.271.000	-	-	251.869.000
Totaal	51.500.000	74.000.000	33.164.000	152.714.000	177.397.000	5.070.000	-	493.845.000

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

Rentekasstromrisico'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 rentekasstromrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

2020 VARIABEL RENTENDE LENINGEN							
FINANCIËLE ACTIVA	<= 1 JAAR	2 JAAR	3 JAAR	4 JAAR	5 JAAR	> 5 JAAR	GEMIDDELDE GEWOGEN EFFECTIEVE RENTE
Bank	13.480.000	0	0	0	0	0	0%
Totaal	13.480.000	0	0	0	0	0	0%
Financiële passiva							
Leningen overheid	0	0	0	0	0	0	0%
Leningen kredietinstellingen	0	35.000.000	0	10.000.000	0	100.000.000	1,21%
Bruto positie	13.480.000	35.000.000	0	10.000.000	0	100.000.000	1,21%
Renteswap (variabel naar vast)	0	0	0	0	0	40.000.000	4,52%
Netto positie	13.480.000	35.000.000	0	10.000.000	0	60.000.000	1,85%

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

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

Overige kasstromrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

Overige kasstromrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Rentvoet en kasstromrisico leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden.

SOORT	2020 (x € 1.000)	%	GEM. LOOPTIJD	2019 (x € 1.000)	%	GEM. LOOPTIJD
Vast	459.437	73%	23	463.017	73%	20
Roll-ver	85.000	14%	4	85.000	13%	5
Basis	60.000	10%	37	60.000	9%	38
Annuiteit	25.119	4%	10	30.828	5%	9
Totaal	629.556	100%	21	638.845	100%	19

Het gemiddelde rentepercentage langlopende schulden inclusief effect derivaten bedraagt per ultimo 2020: 2,94% (2019: 3,13%).

Het totaal van € 629,556 dzd sluit aan met de volgende balansposten in de jaarrekening (bedragen x € 1.000):

Langlopende schulden

- Schulden/leningen overheid	3.285
- Schulden aan kredietinstellingen	580.001

Kortlopende schulden

- Overheidsleningen	1.248
- Schulden aan kredietinstellingen	45.022

Totaal 629.556

Het bedrag ad € 484.556 dzd opgenomen in de tabel '2020 Renteklassen (vastrentende leningen)' sluit aan met het totaaloverzicht met resterende looptijd leningen naar type. In dit laatste overzicht staat bij 'Vast' € 459.437 dzd. het verschil wordt veroorzaakt door de 'Annuiteitenleningen' ad € 25.119 dzd.

De rente op de roll-overleningen is voor € 40 miljoen van de € 85 miljoen aan deze leningen afgedekt door renteswapcontracten. Dit betekent dat het renterisico voor WoonFriesland, afgezien van bij herfinanciering, zich hoofdzakelijk beperkt tot renteconversie bij basisrenteleningen en leningen met een variabele rente.

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

Marktrisico

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

Reële waarde

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

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente. De totale reële waarde van de langlopende schulden was voor 2020 € 999 (2019: € 931 miljoen). Bij de bepaling van de reële waarde is geen rekening gehouden met de WSW credit spread.

Rente-instrumenten

WoonFriesland heeft per 31-12-2020 de beschikking over een tweetal payer swaps, welke al voor 2009 met verschillende (toekomstige) ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteaftspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor WoonFriesland is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstige) renterisico verminderd.

In 2006 heeft WoonFriesland een tweetal payers swaps afgesloten voor een hoofdsom van € 40 miljoen per jaar in 2008 en 2009. De swaps hebben betrekking op een hoofdsom van respectievelijk € 20 miljoen en € 20 miljoen en kennen een te betalen vaste rente van respectievelijk 4,59% en 4,4585%. De reële waarde van de swaps per ultimo 2020 bedraagt circa € 13,1 miljoen negatief, waardering nihil vanwege toepassing kostprijs-hedge-accounting.

Hedges**Algemene hedgestrategie**

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

Hedge accounting

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

Effectiviteit hedge-relatie

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

Renteswaps

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

De belangrijkste modaliteiten van de afgesproken payer swaps zijn:

BANK	HOOFDSOM	VASTE RENTE	VARIABELE RENTE	START-DATUM	EINDDATUM	REËLE WAARDE
BNG BANK	20.000.000	4,5900%	EUR3M	1-12-2008	1-12-2027	-7.124.355
RABOBANK	20.000.000	4,4585%	EUR3M	13-7-2009	13-7-2026	-5.964.148
	40.000.000	4,4030%				-13.088.503

Vanaf de startdatum zijn de betreffende swaps effectief gehedged gedurende de gehele periode door middel van gekoppelde leningen waarvan de kritische kenmerken overeenkomen met de swaps. Deze gekoppelde leningen zijn telkens vernieuwd na de aflosmomenten van deze leningen. Hieronder zijn de huidige in 2020 gekoppelde leningen opgenomen.

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

BANK	HOOFDSOM	VASTE RENTE	VARIABELE RENTE	START-DATUM	EINDDATUM
NWB BANK	20.000.000	4,5900%	EUR 3M +4BP	1-12-2019	1-12-2020
	20.000.000				

In 2020 is vanwege het aflopen van bovenstaande lening, de onderstaande lening afgesloten waardoor gedurende het gehele boekjaar sprake is geweest van een effectieve hedge:

BANK	HOOFDSOM	VASTE RENTE	VARIABELE RENTE	START-DATUM	EINDDATUM
NWB BANK	20.000.000	4,5900%	EUR 3M -17BP	1-12-2020	1-12-2027
	20.000.000				

Betreffende de swap van de Rabobank zijn de volgende leningen gekoppeld:

BANK	HOOFDSOM	VASTE RENTE	VARIABELE RENTE	START-DATUM	EINDDATUM
NWB BANK	7.000.000	4,4585%	EUR 3M -1BP	13-7-2018	13-7-2020
NWB BANK	7.000.000	4,4585%	EUR 3M -1BP	13-7-2018	13-7-2020
NWB BANK	6.000.000	4,4585%	EUR 3M -1BP	13-7-2018	13-7-2020
	20.000.000				

In 2020 is vanwege het aflopen van bovenstaande leningen, de onderstaande leningen afgesloten waardoor gedurende het gehele boekjaar sprake is geweest van een effectieve hedge:

BANK	HOOFDSOM	VASTE RENTE	VARIABELE RENTE	START-DATUM	EINDDATUM
NWB BANK	7.000.000	4,4585%	EUR 3M +14BP	13-7-2020	13-7-2026
NWB BANK	7.000.000	4,4585%	EUR 3M +14BP	13-7-2020	13-7-2026
NWB BANK	6.000.000	4,4585%	EUR 3M +14BP	13-7-2020	13-7-2026
	20.000.000				

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

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2020: 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 2020 heeft WoonFriesland een aangegane obligoverplichting van € 23,2 miljoen (2019: € 23,2 miljoen).

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

Lease-overeenkomsten

De toekomstige lease-verplichtingen van WoonFriesland betreffen de leasecontracten van de bedrijfsauto's en -bussen en bedragen € 0,97 miljoen (2019 € 1,33 miljoen) waarvan € 0,43 miljoen een looptijd betreft van korter dan 1 jaar en € 0,0 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar betreft.

Aangegane verplichtingen inzake projecten in ontwikkeling

De aangegane verplichtingen van WoonFriesland bedragen € 12,1 miljoen (2019: € 16,0 miljoen).

Niet-verwerkte activa en verplichtingen*Heffing voor saneringssteun*

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2021-2025 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 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:

- 2021: € 1,2 miljoen;
- 2022: € 1,2 miljoen;
- 2023: € 1,2 miljoen;
- 2024: € 1,3 miljoen;
- 2025: € 1,3 miljoen.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Kredietfaciliteit

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

Overige niet uit de balans blijvende verplichtingen

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

9 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020**Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille****11. Huuropbrengsten**

bedragen x € 1.000

	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	116.334	113.812
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	451	435
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	313	2.718
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	938	1.675
Af: Projectderving wegens sloop	-130	-75
Af: Projectderving wegens renovatie	-833	-738
Af: Projectderving wegens verkoop	-83	-58
Af: Projectderving wegens nieuwbouw	-53	-72
subtotaal	116.937	117.697
Af: leegstand uit hoofde van mutatie	-1.331	-1.325
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-714	-565
	114.892	115.807

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,57% (1 juli 2019: 1,3%).

In het kader van de huursom benadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde gedeelte van de portefeuille 2,6% (2019 : 1,2%).

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

12. Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.798	6.097
Af: Huurderving wegens leegstand	-222	-184
	5.576	5.913

13. Lasten servicecontracten

	2020	2019
Servicecontracten	6.187	6.765

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

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	7.405	7.492
Overig	1.736	1.225
	9.141	8.717

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

bedragen x € 1.000

LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN	2020	2019
Salarissen	11.881	11.589
Sociale lasten	1.800	1.966
Pensioenlasten	1.785	1.634
Overige personeelskosten	2.672	2.962
	18.138	18.151

Bij WoonFriesland bedroeg het aantal fulltime equivalenten (fte's) in 2020 gemiddeld 218,2 ten opzichte van 225,0 in 2019. Deze werknemers waren in 2020 allen in Nederland werkzaam (2019: idem).

PERSONEELSLEDEN	2020	2019
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur & Staf	12,80	13,70
Bedrijfsvoering	69,10	72,00
Klant & Woning	132,00	135,70
Mobiliteitspool	0,00	1,00
	213,90	222,40

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 (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2018 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

bedragen x € 1.000

TOEREKENING ORGANISATIEKOSTEN	2020	2019
Lonen en salarissen	15.466	15.189
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	896	987
Overige personeelskosten	1.775	1.975
Overige huisvestingskosten	567	664
Afschrijvingskosten (huisvesting, ICT en inventaris)	1.274	1.214
Advieskosten	551	368
Automatiseringskosten	1.951	1.994
Overige algemene kosten	689	758
Toe te rekenen organisatiekosten	23.169	23.149

Organisatiekosten toegerekend aan:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.405	7.492
- Lasten onderhoudsactiviteiten	12.543	12.083
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	196	220
- Overige organisatiekosten	1.492	1.982
- Leefbaarheid	1.533	1.372
Totaal toegerekende organisatiekosten	23.169	23.149

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2019: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2020	2019
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	31,96	32,37
- Lasten onderhoudsactiviteiten	54,14	52,19
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,85	0,95
- Overige organisatiekosten	6,44	8,56
- Leefbaarheid	6,61	5,93
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00

AFSCHRIJVINGSLASTEN ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE	2020	2019
Afschrijvingen verantwoord onder lasten verhuur en beheeractiviteiten	525	518
Afschrijvingen verantwoord onder lasten onderhoudsactiviteiten	557	490
Afschrijvingen verantwoord onder toegerekende organisatiekosten	9	9
Afschrijvingen verantwoord onder overige organisatiekosten	81	110
Afschrijvingen verantwoord onder leefbaarheid	102	87
	1.274	1.214

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

bedragen x € 1.000

	2020	2019
Planmatig onderhoud	13.608	28.815
Mutatieonderhoud	3.251	4.727
Reparatie-/klachtenonderhoud	4.686	6.022
Onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-3.436	-6.064
Toegerekende organisatiekosten	12.543	12.083
	30.652	45.583

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Belastingen exploitatie	6.274	6.193
Verzekeringen	286	345
Verhuurderheffing	10.541	11.054
Overige directe kosten	103	120
	17.204	17.712

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

VERKOOP HUURWONINGEN (DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE)	2020	2019
Verkoopopbrengst	5.063	54.601
Af: Verkoopkosten	-107	-528
Af: Toegerekende organisatiekosten	-167	-217
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.777	-52.209
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12	1.647

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 18 woningen (2019: 113), 0 kamers (2019: 40), 4 maatschappelijk (2019: 42), 1 commercieel (2019: 29) en 3 overige vastgoed (2019: 1). De door verkoop in 2020 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1.613 dzd.

De verkoopopbrengsten 2020 laten een daling zien ten opzichte van 2019 doordat in 2019 de verkoop van de bedrijfs onroerend en maatschappelijk vastgoedportefeuille is gerealiseerd.

bedragen x € 1.000

VERKOOP KOOPWONINGEN EN GRONDPOSITIES (VOORRADEN)	2020	2019
Verkoopopbrengst	0	316
Af: Toegerekende organisatiekosten	0	-1
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	0	-677
Resultaat in winst-en-verliesrekening	0	-362

In 2020 zijn 0 grondposities verkocht (2019: 2 grondpositie).

VERKOOP TERUGGEKOCHTE WONINGEN VOV (VOORRADEN)	2020	2019
Verkoopopbrengst	892	450
Af: Verkoopkosten	-78	-53
Af: Toegerekende organisatiekosten	-29	-2
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-700	-335
Resultaat in winst-en-verliesrekening	85	60

De verkoopopbrengst betreft 4 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2019: 2 woningen)

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Mutatie voorziening onrendabele investeringen	-16.211	-15.352
Waardeverandering door investeringen in bestaand DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-4.299	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-432	0
Resultaat in winst-en-verliesrekening	-20.942	-15.352

De "afwaardering vastgoed in ontwikkeling" bestaat voor een bedrag van € 32 dzd aan afgesloten projecten en voor € 400 dzd aan overig (o.a. correctie inbrengwaarde marktwaarde vorig boekjaar).

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	1.726	1.269
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	193.470	172.554
	195.196	173.823

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
Op(af)waardering vastgoed Verkocht onder Voorwaarden	181	225

Netto resultaat overige activiteiten**21. Overige bedrijfsopbrengsten**

	2020	2019
Overige opbrengsten (exploitatie zonnepanelen)	1.323	49

22. Kosten overige activiteiten

	2020	2019
Overige kosten (exploitatie zonnepanelen)	1.865	0

De opbrengst en kosten overige activiteiten in 2020 zijn sterk gestegen ten opzichte van 2019. Dit heeft als oorzaak dat in 2020 de exploitatie zonnepanelen voor het eerst op deze wijze wordt gepresenteerd.

23. Overige organisatiekosten

bedragen x € 1.000

	2020	2019
Jaarlijkse vergoeding RvC	92	92
Opleidingskosten RvC	8	13
Marktwaardering	87	87
Accountantskosten	298	296
Bijdrageheffing AW	90	98
Vrijval reorganisatiekosten	116	-237
Toegerekende organisatiekosten	1.492	1.983
	2.183	2.332

ACCOUNTANTSHONORARIA	2020	2019
Controle van de jaarrekening	215	171
Andere controlewerkzaamheden	17	15
	232	186

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 zijn verricht. Naast de controle van de jaarrekening zijn door de accountant nog de dVi-controle en het uitbrengen van een rapport van feitelijke bevindingen bij het compliance certificate 2019 ten behoeve van de BNG Bank N.V. uitgevoerd.

24. Leefbaarheid

DE LEEFBAARHEIDSKOSTEN LATEN ZICH UITSPLITSEN ALS ZIJNDE:	2020	2019
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	2	1
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	17	19
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	1.039	1.182
Overige leefbaarheidsbijdragen	1.601	1.388
	2.659	2.590

Financiële baten en lasten**25. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten**

bedragen x € 1.000

	2020	2019
Rente lening u/g	2	3

26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
Overige rentebaten	429	572

27. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Rente op leningen overheid	-257	-426
Rente op leningen kredietinstellingen	-19.247	-20.301
Borgstellingsvergoeding	-142	-133
Rente overige	-185	-187
	-19.831	-21.047

10 Toelichting op het kasstroomoverzicht 2020

28. Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

bedragen x € 1.000

	2020	2019
Mutatie latente belastingen	-35.762	-28.252

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 17,27%(2019: 16,10%).

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

	2020	2019
	%	%
Toepasselijk belastingtarief	25,00	25,00
Deelnemingsvrijstelling	0,00	0,00
Niet-afrekbare kosten inclusief saneringsheffing	0,01	0,00
Correctie voorgaande jaren en niet gewaardeerde latenties	-1,65	-0,20
Vpb-impact ATAD renteaftrekbepanking	0,50	1,60
Effect contante waarde op latentie (rekening houdend met verlaging toekomstige belastingtarief)	-6,59	-10,30
Effectief tarief	17,27	16,10

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

29. Resultaat deelnemingen

	2020	2019
Aandeel resultaat Estea Capital Friesland B.V.	0	25

Bezoldiging van de directie en de commissarissen

De bezoldigingen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen directieleden en commissarissen die in het boekjaar ten laste van WoonFriesland zijn gekomen, bedragen € 364.880 (2019: € 354.941) respectievelijk € 78.700 (2019: € 76.197).

bedragen x € 1.000

SAMENSTELLING GELDMIDDELEN	
Liquide middelen per 31 december 2019	9.692
Zeer liquide middelen per 31 december 2019	-
Geldmiddelen per 31 december 2019 volgens kasstroomoverzicht	9.692
Balansmutatie geldmiddelen 2020	
	3.789
Liquide middelen per 31 december 2020	13.481
Zeer liquide effecten per 31 december 2020	-
Geldmiddelen per 31 december 2020 volgens kasstroomoverzicht	13.481

11 Overige informatie

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen bijzondere gebeurtenissen na balansdatum.

12 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

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

Grondslagen voor de splitsing

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

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

Gescheiden balans
 (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	DAEB 2020	niet-DAEB	DAEB 2019	niet-DAEB
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.241.143	0	2.034.690	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	24.431	0	23.344
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.550	6.798	6.921	7.479
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.884	37	11.252	0
	2.253.577	31.266	2.052.863	30.823
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.094	0	10.188	0
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	1.748	0	1.749
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	26.635	0	25.789	0
Leningen u/g	21	0	39	0
	26.656	1.748	25.828	1.749
	2.290.327	33.014	2.088.879	32.572
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	156	7	168
Overige voorraden	794	48	924	51
	794	204	931	219
Vlottende vorderingen				
Huurdebiteuren	739	3	718	7
Overige vorderingen	219	0	11	0
Overlopende activa	997	0	731	0
	1.955	3	1.460	7
Liquide middelen	12.481	1.000	8.692	1.000
	15.230	1.207	11.083	1.226
	2.305.557	34.221	2.099.962	33.798

bedragen x € 1.000

PASSIVA	DAEB 2020	niet-DAEB	DAEB 2019	niet-DAEB
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	922.534	8.744	790.472	7.693
Overige reserves	649.463	17.891	610.255	18.096
	1.571.997	26.635	1.400.727	25.789
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	23.190	0	8.478	0
Latente belastingverplichtingen	53.613	657	18.265	243
Voorziening reorganisatiekosten	115	2	0	0
Voorziening jubileumuitkering	361	6	398	8
Voorziening V&E-meters	551	12	564	12
	77.830	677	27.705	263
Langlopende schulden				
Schulden/leningen overheid	3.285	0	4.505	0
Schulden aan kredietinstellingen	580.001	0	590.144	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.085	6.691	6.590	7.420
Overige schulden	149	0	154	0
	589.520	6.691	601.393	7.420
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	1.248	0	2.967	0
Schulden aan kredietinstellingen	45.023	0	41.229	0
Schulden aan leveranciers	3.291	106	8.098	178
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.772	28	3.277	61
Schulden terzake van pensioenen	196	3	0	0
Overige schulden	3.374	31	3.300	40
Overlopende passiva	11.306	50	11.266	47
	66.210	218	70.137	326
	2.305.557	34.221	2.099.962	33.798

Gescheiden winst-en-verliesrekening

bedragen x € 1.000

	DAEB 2020	niet-DAEB	DAEB 2019	niet-DAEB
Huuropbrengsten	113.612	1.280	114.050	1.757
Opbrengsten servicecontracten	5.497	79	5.776	137
Lasten servicecontracten	-6.085	-102	-6.629	-136
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.998	-143	-8.531	-186
Lasten onderhoudsactiviteiten	-30.331	-321	-45.351	-232
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-17.141	-63	-17.375	-337
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	56.554	730	41.940	1.003
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.750	1.583	45.413	9.954
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-164	-21	-432	-149
Toegerekende organisatiekosten	-193	-3	-216	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.511	-1.344	-42.724	-10.497
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-118	215	2.041	-696
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.942	0	-15.346	-6
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	193.470	1.726	172.554	1.269
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	134	47	175	50
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	172.662	1.773	157.383	1.313
Opbrengst overige activiteiten	1.323	0	49	0
Kosten overige activiteiten	-1.865	0	0	0
Nettoresultaat overige activiteiten	-542	0	49	0
Overige organisatiekosten	-2.152	-31	-2.291	-41
Leefbaarheid	-2.659	0	-2.590	0
Bedrijfsresultaat	223.745	2.687	196.532	-1.579
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2	0	3	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	429	0	702	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.831	0	-21.047	-130
Financiële baten en lasten	-19.400	0	-20.342	-130
Resultaat voor belastingen	204.345	2.687	176.190	1.449
Belastingen	-35.349	-413	-27.818	-434
Resultaat deelnemingen	0	0	0	25
Resultaat niet-DAEB	2.274	0	1.040	0
Resultaat na belastingen	171.270	2.274	149.412	1.040

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

bedragen x € 1.000

	DAEB 2020	niet-DAEB	DAEB 2019	niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Zelfstandige huurwoningen	114.158	1.302	109.683	1.816
Onzelfstandige huurwoningen	0	0	2.175	0
Maatschappelijk onroerend goed	0	0	2.521	0
Vergoedingen	5.883	22	6.129	84
Overige Bedrijfsontvangsten	231	6	421	53
Ontvangsten interest	18	0	143	0
Saldo ingaande kasstromen	120.290	1.330	121.072	1.953
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Erfpacht	-2	0	0	-7
Betalingen aan werknemers	-15.602	-131	-15.718	-252
Onderhoudsuitgaven	-18.622	-4	-32.758	-284
Overige Bedrijfsuitgaven	-23.992	-54	-24.156	-384
Betaalde interest	-20.194	0	-21.330	-130
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-89	-1	0	0
Verhuurdersheffing	-10.343	0	-11.120	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.082	0	-1.156	0
Saldo uitgaande kasstromen	-89.926	-190	-106.238	-1.057
Kasstroom uit operationele activiteiten	30.364	1.140	14.834	896
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.578	673	45.420	8.783
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	893	0	450
Verkoopontvangsten grond	0	0	6	316
(Des)Investeringsontvangsten overig	3.640	0	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	8.218	1.566	45.426	9.549
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-14.581	0	-44.711	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-9.125	0	-20.488	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.160	-60	-1.083	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-532	0	-503
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-534	0	-844	0
Investerings overig	-1.340	0	-1.285	0
Verwerving van materiële vaste activa	-27.740	-592	-68.411	-503
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-19.522	974	-22.985	9.046

Vervolg gescheiden kasstroomoverzicht

bedragen x € 1.000

	DAEB 2020	niet-DAEB	DAEB 2019	niet-DAEB
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	45
Ontvangen lening en dividenden niet-DAEB tak	2.114	0	11.915	0
Uitgaven verbindingen	0	0	-3	-7
Uitgaven overig	0	-2.114	-2	-7.915
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële	2.114	-2.114	11.910	-7.877
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-17.408	-1.140	-11.075	1.169
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	55.000	0	42.500	0
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-62.282	0	-35.334	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investeringen	-1.885	0	-8.592	-4.000
Tussentelling uitgaande kasstromen	-64.167	0	-43.926	-4.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.167	0	-1.426	-4.000
Mutatie liquide middelen	3.789	0	2.333	-1.935
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	3.788	0	2.333	-1.935
Liquide middelen per 1 januari	8.692	1.000	6.359	2.935
Liquide middelen per 31 december	12.481	1.000	8.871	1.000
	3.789	0	2.332	-1.935

WNT-verantwoording 2020 WoonFriesland

De WNT is van toepassing op WoonFriesland. Het voor WoonFriesland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 189.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

bedragen x € 1

Gegevens 2020	S.K. Hoekstra	J.A. Kruijer
Funciegegevens	directeur bestuurder	directeur bedrijfsvoering
Aanvang en einde functie vervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) Dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	162.879	178.000
Beloningen betaalbaar op termijn	24.001	-
Subtotaal	186.880	178.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000	189.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	186.880	178.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019		
Funciegegevens	directeur bestuurder	directeur bedrijfsvoering
Aanvang en einde functie vervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2019 (in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) Dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	158.645	174.000
Beloningen betaalbaar op termijn	22.296	-
Subtotaal	180.941	174.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000	183.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	180.941	174.000

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020	Ch. B. Mulder	L.J.M. Hobert	H.J.W. Mulder
Functiegegevens	voorzitter	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.100	14.400	14.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019			
Functiegegevens	voorzitter	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	20.413	13.946	13.946
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.450	18.300	18.300
Gegevens 2020	J.A.F.A. Timmermans	R.H. Mossel	
Functiegegevens		commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2020		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging		14.400	14.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		18.900	18.900
-/- Onverschuldigd betaald bedrag		-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		-	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019			
Functiegegevens		commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2019		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging		13.946	13.946
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		18.300	18.300

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

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Overige gegevens

1 Statutaire winstbestemmingsregeling

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

Verklaring Accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting WoonFriesland

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting WoonFriesland te Grou gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WoonFriesland per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de balans per 31 december 2020;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2020;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting WoonFriesland (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

Onze controleaanpak

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting WoonFriesland betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de gehele provincie Friesland. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.



Wij beginnen met het bepalen van de materialiteit en het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude, het niet-naleven van wet- en regelgeving of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging 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.

Vanwege de COVID-19 maatregelen hebben wij gedurende de controle van 2020 in mindere mate of geen bezoek kunnen brengen aan het bestuur, de werkorganisatie en de vestiging, om bijvoorbeeld de operationele activiteiten te bespreken, procescontroles en relevante delen van de controledocumentatie ter plaatse te valideren of belangrijke aangelegenheden op locatie te bespreken. Wij hebben in deze buitengewone omstandigheden voornamelijk gebruik gemaakt van video-conference calls en schriftelijke informatie-uitwisseling. Daarnaast heeft een frequenter contact met het bestuur, de directeur bedrijfsvoering, de controllers en onze jarenlange kennis van de toegelaten instelling er in belangrijke mate aan bijgedragen om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Materialiteit	€ 27,5 miljoen.
Toegepaste benchmark	1,75% van het eigen vermogen per 31 december 2020.
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de levensvatbaarheid van de toegelaten instelling.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel.

Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,5 miljoen hetgeen overeenkomt met 2% van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten en de verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,3 miljoen rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.



Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorg gedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van IT audit, de controle van WNT-verantwoordingen en belastingspecialisten. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed en financiële instrumenten.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van iedere wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. Het niet-naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere consequenties voor de toegelaten instelling die een materieel effect kunnen hebben op de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Om de risico's op afwijkingen van materieel belang die het gevolg zijn van fraude te identificeren en in te schatten, verwerven wij inzicht in de toegelaten instelling en haar omgeving, met inbegrip van de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het bestuur interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Wij onderzoeken de interne beheersing niet met als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, directeur bedrijfsvoering, controllers en de raad van commissarissen. Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, afwijkingen die voortkomen uit oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Ook hebben wij overwogen of de oordeelsvorming en beslissingen bij de bepaling van de beleidswaarde wijzen op een tendentie bij het bestuur die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang.

In het proces van identificatie van frauderisico's hebben wij overwogen of de COVID-19 pandemie tot specifieke frauderisicofactoren leidt doordat interne beheersing minder effectief is vanwege werken op afstand, ziekteverzuim, reorganisatie, druk op inkooporganisatie, routinematige doorbreking van interne beheersmaatregelen door bestuur, handmatige facturatie en betalingen, cybersecurity risico's, mogelijk misbruik van overheidsregelingen.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's. Verder hebben wij schattingen beoordeeld op tendenties met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden onder de Grondslagen voor waardering en resultaatbestemming in de jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen.



Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte fraude risico's resulteerden niet in een specifiek kernpunt van onze controle. Wel beschrijven wij in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het fraude risico met betrekking tot een tendentie bij het bestuur die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze beoordeling van het frauderisico en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennismaken van rapporten van de afdeling control en compliance en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen. Wij hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Continuïteitsveronderstelling

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten, en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of de toegelaten instelling voldoende liquiditeit zal hebben om aan al haar verplichtingen te voldoen.

Wij overwegen op basis van de verkregen controle-informatie of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.



Algemene controlewerkzaamheden

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- ▶ het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- ▶ 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 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.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat	
Risico	<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 2,3 miljard wat neerkomt op 99% van het balanstotaal van Stichting WoonFriesland.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting WoonFriesland waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in de grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder (DAEB en niet-DAEB) vastgoed in exploitatie en nader toegelicht in de toelichting op de jaarrekening onder 1. DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.</p> <p>Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.</p> <p>Conform de vereisten uit het handboek heeft Stichting WoonFriesland een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van 1/3^e deel van het vastgoed. Dit betekent dat alle onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar onafhankelijk worden getaxeerd.</p>



Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat	
	<p>De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.</p>
Onze controleaanpak	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting WoonFriesland en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen; ▶ het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro-economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van: <ul style="list-style-type: none"> ▶ de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden en de mogelijke impact van de COVID-19 pandemie op deze aannames; ▶ de aard en diepgang van de externe taxatiewerkzaamheden, alsmede de redelijkheid van deze waardering. <p>Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van interne en externe taxaties hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.</p> <p>Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>
Belangrijke observaties	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie	
Risico	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.</p> <p>In de toelichting op de jaarrekening onder 5. Grondslagen voor de waardering van Activa en Passiva inzake (DAEB en niet-DAEB) vastgoed in exploitatie onder Beleidswaarde is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in de toelichting op de balans per 31 december 2020 onder 1. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie - Beleidswaarde. Tevens is in het bestuursverslag onder 7.d Beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting WoonFriesland gebaseerd op de Aw/WSW-normen en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder 7.e Financiële continuïteit en meerjarenperspectief.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>
Onze controleaanpak	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ het evalueren van de opzet van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie; ▶ het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de toepasbaarheid van de afslagen van de marktwaarde in het bijzonder: <ul style="list-style-type: none"> ▶ de afslag voor beschikbaarheid (door-exploiteren); ▶ de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid; ▶ de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie	
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting. <p>Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.</p>
Belangrijke observaties	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ het verslag van de raad van commissarissen van Stichting WoonFriesland;
- ▶ de overige gegevens;
- ▶ de bijlagen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 26 augustus 2015 benoemd als accountant van Stichting WoonFriesland vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5 lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur 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 fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben, waar relevant, professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Onze controleaanpak hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Communicatie

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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Groningen, 21 april 2021

Ernst & Young Accountants LLP

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

Bijlage A

Resultaten prestatieafspraken 2020

Voor een gedetailleerd overzicht van bestedingen en kerngegevens verwijzen wij u naar de prestatieafspraken en voortgangsrapportages op onze website woonfriesland.nl.

Per gemeente is in onderstaande tabel het aantal woningen vermeld per 31 december 2020. N.B.: in gemeenten met minder dan honderd woningen voeren wij veelal als prestatieafpraak de bieding uit en worden er niet tot nauwelijks aanvullende afspraken gemaakt.

In vrijwel alle gemeenten heeft corona effect op de realisatie gehad. De veiligheid voor onze huurders en medewerkers heeft vanaf het begin van de pandemie bij WoonFriesland voorop gestaan. Door de te nemen maatregelen en de te volgen protocollen in het kader van het virusveilig werken, hebben wij in vrijwel alle gemeenten veel minder gerealiseerd dan in de biedingen is voorzien.

	GEMEENTE	AANTAL WOONEENHEDEN
1	ACHTKARPELEN	509
<p>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland In de gemeente Achtkarspelen hebben we in 2020 door corona veel minder besteed dan in de bieding voor 2020 is aangegeven. In januari 2020 zijn 12 betaalbare en energiezuinige woningen nog voor de pandemie opgeleverd aan het Ds. Tiesingaplein in Harkema. De nieuwbouwwoningen zijn zowel geschikt voor oudere als jongere huishoudens en zijn centraal gelegen in het dorpscentrum (4 levensloopbestendige woningen en 8 gezinswoningen). De woningen zijn all electric en hebben geen gasaansluiting. Het complex sluit goed aan bij de lokale vraag en de wensen van het dorp. Door de coronamaatregelen heeft er in Achtkarspelen in 2020 geen kwaliteitsverbetering plaats gevonden. Wel is een groot deel regulier (voornamelijk bij leegkomende woningen) onderhoud uitgevoerd. In Gerkesklooster zijn 4 verzakte woningen gesloopt. In overleg met het dorp en de gemeente wordt het vrijgekomen terrein uitgegeven als bouwkvavel(s) voor particuliere woningen. In het kader van de leefbaarheid van wijken en buurten wordt goed samengewerkt met de gebiedsteams en welzijnsorganisatie KEaRN. Het uitvoeren van leefbaarheidsprojecten werd in 2020 eveneens bemoeilijkt door de coronamaatregelen.</p> <p>Uitvoering overige prestatieafspraken In de gemeente Achtkarspelen zijn prestatieafspraken opgesteld in goede samenwerking met onze huurdersorganisatie en de gemeente. De uitvoering van de prestatieafspraken kwam dit jaar beter op gang dan het voorgaande jaar en ook het sociaal domein raakt beter aangesloten op de prestatieafspraken. Er is in 2020 veel aandacht besteed aan het opstellen van de warmtetransitievisie, die door de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel gezamenlijk in samenwerking met alle stakeholders is opgesteld. In het najaar van 2020 is het concept opgeleverd. Het is de eerste warmtetransitievisie die gereed is voor besluitvorming in de provincie Friesland.</p> <p>Op 19 november is de Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025 door de gemeenteraad vastgesteld. WoonFriesland heeft intensief meegewerkt aan het opstellen van deze nieuwe Woonvisie. In het kader van de formele inspraak heeft WoonFriesland een uitgebreide formele zienswijze gegeven, voorafgaand aan de vaststelling van de Woonvisie. In het kader van de leefbaarheid van wijken en buurten wordt goed samengewerkt met de gebiedsteams en welzijnsorganisatie KEaRN. Het uitvoeren van leefbaarheidsprojecten werd in 2020 eveneens bemoeilijkt door de coronamaatregelen.</p>		

2	HEERENVEEN	1.589
<p>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland WoonFriesland heeft vergaande voorbereidingen (ontwerp, ruimtelijke procedures) getroffen voor de bouw van een omvangrijk appartementencomplex aan het Kuperusplein, een katalysator voor de make-over van het oostelijk deel van het centrum. Daarnaast zijn de eerste 17 nieuwbouwwoningen van een project met in totaal 38 woningen opgeleverd in de wijk Skoatterwâld. Het zijn all electric woningen, betaalbaar (aanvangshuur onder de eerste aftoppingsgrens) en zeer energiezuinig, onder meer door de toepassing van warmtepompen en het plaatsen van zonnepanelen. De woningen zijn conceptueel ontworpen en gefabriceerd en hebben een bijzonder uiterlijk van metselwerk en hout.</p>		
<p>Uitvoering overige prestatieafspraken In 2020 hebben de gemeente, corporaties en huurdersverenigingen samen de prioriteiten voor de toekomst herbevestigd. De prestatieafspraken bestrijken een groot aantal onderwerpen en acties. De focus is sinds 2019 op een vijftal onderwerpen gelegd. Dat zijn de energietransitie en klimaatadaptatie, een studie naar vraagdruk en de behoefte aan nieuwbouwocties, het afstemmen en integreren van leefbaarheidsprogramma's, langer thuis wonen en samenwerken aan betalingsproblematiek. In 2020 heeft dat onder meer geresulteerd in een gezamenlijke analyse en kader voor de gewenste nieuwbouw van sociale huurwoningen. Er is bijgedragen aan een plan van aanpak en analyses om te komen tot een warmtevisie en met de gemeente Heereveen zijn de voorbereidingen getroffen voor een snelle implementatie van de Wet op de gemeentelijke schuldhulpverlening door middel van vroegsignalering. In de overleggen stond de pandemie steeds centraal. Niet alleen de remmende werking op investeringen maar zeker de mogelijke effecten op leefbaarheid bij bijvoorbeeld huurachterstanden zijn in nauw overleg gemonitord.</p>		
3	LEEWARDEN	7.848
<p>Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland In de gemeente Leeuwarden is dit jaar onder invloed van corona eveneens sprake van een onderbesteding. In deze gemeente hebben we voorgaande jaren fors meer besteed dan in de bieding is aangegeven, zodat we over de afgelopen 3 jaar nog steeds goed bij de biedingen aansluiten. Wij hebben in de DIV-straten in overleg met onze huurders en onze huurdersorganisatie de eerste pilot kwaliteitsverbetering in het coronatijdperk gedraaid. Enerzijds om ervaring op te doen met het virusveilig werken en de opgestelde protocollen en anderzijds om te leren en aan te scherpen wat in de aanpak nog beter kan. De pilot is in nauwe samenwerking met onze huurders en De Bewonersraad uitgevoerd. Er zijn 56 woningen verbeterd in comfort en energieprestatie. Vervolgens hebben we kwaliteitsverbetering van 47 woningen aan het Fennenplein en 16 woningen in Britsum virusveilig aangepakt.</p>		
<p>In 2020 zijn er ook 52 nieuwbouwwoningen aan het Zuidvliet in een fraai gestapeld complex opgeleverd. Het zijn betaalbare energiezuinige appartementen, die geschikt zijn voor kleine huishoudens. De woningen voorzien in de hoge vraag naar betaalbare huurwoningen in deze gemeente.</p>		
<p>Onze inzet in leefbaarheid is in Leeuwarden onverminderd hoog, wel in aangepaste vorm onder invloed van de 1,5 meter samenleving en het virusveilig werken. Dit is extra noodzakelijk gebleken omdat in kwetsbare buurten en complexen, de lockdown en de onzekerheid over de duur ervan, bij mensen soms leidt tot frustratie en somberheid. Dit escaleert incidenteel in ongewenst gedrag en extra overlast.</p>		
<p>Uitvoering overige prestatieafspraken In Leeuwarden hebben we in 2020 met vijf partijen de prestatieafspraken opgesteld in een zeer intensief traject dat dit jaar constructief en vlot is doorlopen. Door de integraliteit en complexiteit van de afspraken loopt de uitvoering van de prestatieafspraken veelal over meerdere jaren. In de uitvoering zijn de afspraken met betrekking tot het plan van aanpak betaalbaarheid, het plan van aanpak statushouders en de samenwerking in het sociaal domein in 2021 voortvarend ter hand genomen. Het gezamenlijk opgestelde plan van aanpak statushouders is in 2020 na enkele jaren voorbereiding in 2020 vastgesteld, de samenwerking in het sociaal domein krijgt steeds beter vorm en ook de afspraken m.b.t betaalbaarheid en de instrumentenkoffer worden gezamenlijk uitgevoerd.</p>		
<p>De meeste aandacht is in 2020 uitgegaan naar het opstellen van de nieuwe Volkshuisvestingsvisie voor Leeuwarden. In een participatief werkproces is door de gemeente in overleg met alle stakeholders een bijzonder ambitieuze visie voor Leeuwarden opgesteld. De visie gaat uit van het principe van de ongedeelde stad. De Volkshuisvestingsvisie in wording is met de huurdersorganisaties, de corporaties en de gemeente meermalen besproken. In het kader van de formele inspraak heeft WoonFriesland een uitgebreide formele zienswijze gegeven op de Volkshuisvestingsvisie. Vaststelling van de visie door de gemeenteraad zal naar verwachting in het eerste kwartaal 2021 plaatsvinden. Uitwerking en uitvoering van het voorgestelde volkshuisvestingsbeleid zal plaatsvinden via nog op te stellen meerjarenafspraken met de corporaties en diverse uitvoeringsprogramma's, waaronder het nog op te stellen programma stedelijke vernieuwing. Hierbij zal moeten blijken in hoeverre de ambities uit de Volkshuisvestingsvisie ook financieel worden gefaciliteerd.</p>		
<p>Gelet op de hoge vraagdruk in Leeuwarden worden onze ambities voor uitbreidingsnieuwbouw regelmatig zowel bestuurlijk als ambtelijk besproken. Er is nog steeds schaarste aan geschikte bouwlocaties voor de sociale huur. Om de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen in de stad te verbeteren, hebben wij in 2020 ook vijf woningen aangekocht. Afgelopen jaar zijn wij intensief betrokken geweest bij het opstellen voor een ontwikkelvisie voor Nieuw Oud Oost. Het betreft de locatie van het oude Cambuurstadion inclusief de trainingsvelden, waar toekomstige nieuwbouw in een gemengd woonprogramma moet worden gerealiseerd.</p>		

WoonFriesland wil er graag uitbreidingsnieuwbouw realiseren. Samen in een team met bewoners, ondernemers en gemeente, ondersteund door een stedenbouwkundig bureau werkte WoonFriesland mee aan een eerste visie voor het gebied. De planvisie zal in 2021 verder moeten worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig en ontwikkelplan, waarbij na vaststelling door de gemeenteraad de planologische procedures moeten worden doorlopen.

Voorts is de aanpak van de door de gemeente op te stellen transitievisie warmte regelmatig punt van overleg geweest. Wij zoeken hierbij naar een gezamenlijke route die recht doet aan de betaalbare verduurzaming van huurwoningen enerzijds en de gemeentelijke doelen anderzijds.

4	NOARDEAST-FRYSLÂN	149
----------	--------------------------	------------

Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In Noardeast-Fryslân hebben wij minder uitgevoerd dan in onze bieding is voorzien. Door corona hebben wij geen kwaliteitsverbetering bij onze woningen kunnen uitvoeren. Er heeft alleen onderhoud plaatsgevonden bij mutatie van woningen. Ondanks het geringe bezit in deze gemeente, hebben onze wijkconsulenten vanzelfsprekend ook in Noardeast-Fryslân onze huurders bijgestaan. De leefbaarheid in en om rondom onze complexen heeft onze voortdurende aandacht en wij bieden in alle gemeenten dezelfde dienstverlening aan onze huurders.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In Noardeast-Fryslân zijn, gelet op ons geringe aandeel in de sociale huurvoorraad, verkorte prestatieafspraken gemaakt. Het tripartiete overleg en de uitvoering van de prestatieafspraken zijn in 2019 uitstekend verlopen. In Noardeast-Fryslân is in 2020 een nieuwe woonvisie opgesteld. WoonFriesland heeft een uitgebreide formele zienswijze gegeven op de concept Woonvisie Noardeast-Fryslân 2020-2025 en deze aan de gemeenteraad toegelicht. Naar verwachting wordt de visie begin 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

5	OOSTSTELLINGWERF	820
----------	-------------------------	------------

Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In de gemeente Ooststellingwerf worden gezamenlijke afspraken gemaakt tussen vijf partijen. Minder dan de helft van de voorgenomen investeringen is om voor de hand liggende redenen tot uitvoering gekomen. In de constructieve overleggen met de gemeente en De Bewonersraad is steeds aan helder verwachtingenmanagement gedaan. Samen met de collega-corporatie en de huurdersverenigingen is de gemeente aangespoord tot het maken van een start met de warmtevisie. Tegelijkertijd is meegestudeerd op praktische kansen in de energietransitie, bijvoorbeeld door zonne-energie van een groot park te bufferen door waterstof te produceren en deze lokaal in te zetten. Ook is de gemeente geholpen met de aanvraag voor subsidie (RREW) ten behoeve van energiebesparing door huurders.

Uitvoering overige prestatieafspraken

WoonFriesland heeft korte lijnen met de gebiedsteams. Door de instelling van het escalatieplatform worden sociale problemen snel en adequaat opgeschaald indien nodig. GGZ, verslavingszorg, politie en bijvoorbeeld ook de kredietbank zijn daarbij aangesloten. Zo kan in een veelheid aan vraagstukken hulp worden geboden, waarmee verergering wordt voorkomen. Die goede contacten met de sociale partners hebben dit bijzondere jaar hun diensten bewezen. Ondanks de druk op leefbaarheid zijn escalaties mede dankzij de korte lijnen, het veelvuldig contact en de adequate samenwerking voorkomen. De gemeente vervult daar een belangrijke rol in als spil.

6	OPSTERLAND	609
----------	-------------------	------------

Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In 2020 zijn in Opsterland geen woningen aangepakt in het kader van de kwaliteitsverbetering. Nieuwbouw was in de bieding niet opgenomen. Door de coronamaatregelen is in deze gemeente alleen onderhoud uitgevoerd bij woningen die van huurder wisselden. Er is één woning aangekocht in 2020. Met betrekking tot leefbaarheid kende Opsterland ook in het coronatijdperk geen grote problemen. Wij ondersteunen onze huurders door veel persoonlijk contact en wij werken nauw samen met het Sociaal Platform Opsterland en de gebiedsteams in de gemeente. Daarbij is welzijnsorganisatie Timpaan een vaste ketenpartner waar we nauw mee samenwerken.

Uitvoering overige prestatieafspraken

Het opstellen en uitvoeren van de prestatieafspraken verloopt in deze gemeente zeer constructief en in open sfeer, zowel bestuurlijk als ambtelijk. Dit jaar zijn er voor het eerst gezamenlijk met Elkien, gemeente en De Bewonersraad prestatieafspraken gemaakt. Voorheen werden de afspraken voor elke corporatie afzonderlijk tripartiet gemaakt. De wederkerigheid in de afspraken en de uitvoering ervan is in deze gemeente al gemeengoed geworden. De gezamenlijke inzet op betaalbaarheid, het sociaal domein in relatie tot kwetsbare groepen, de energietransitie en verduurzaming van de woningvoorraad zijn thema's die intensief zijn besproken. Dat resulteert veelal in werk- en procesafspraken, die soms over meerdere jaren worden uitgevoerd. Ook worden regelmatig thema's in de gemeenteraad besproken waar WoonFriesland aan bijdraagt. De monitoring van huurachterstanden als indicator voor de economische gevolgen van de pandemie voor onze huurders is regelmatig onderwerp van gesprek geweest in deze gemeente. Gezamenlijk proberen we de ontwikkelingen goed te volgen en zo nodig ons beleid aan te passen. Daarnaast is extra aandacht uitgegaan naar het huisvesten van bijzondere doelgroepen en kwetsbare huishoudens.

7 SCHIERMONNIKOOG 142

Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

Op Schiermonnikoog is in 2020 de afronding van een omvangrijke kwaliteitsverbeteringsoperatie ingezet. Het investeringsniveau daarvan bedroeg ongeveer driemaal het bedrag in de bieding, dat werd deels veroorzaakt door een uitloop van 2019. Deze gefaseerde operatie is hiermee vrijwel afgerond. De laatste werkzaamheden in een beperkt aantal woningen zijn door COVID getemporeerd. Vrijwel de gehele voorraad op het eiland is energetisch en kwalitatief klaar voor de komende jaren. Ook is de voorbereiding op het nieuwbouwplan aan de Oosterreeweg (16 woningen) ver gevorderd. In 2020 ging de gemeenteraad akkoord met het inhoudelijke programma, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. De overige ruimtelijke procedures zijn gestart.

Uitvoering overige prestatieafspraken

De contacten met het gebiedsteam zijn prima. Die samenwerking zorgt voor adequate hulp voor eilanders die dat nodig hebben. Dat had zijn nut al bewezen gedurende de kwaliteitsverbetering waarbij de contacten met huurders intensiever zijn. Ook om leefbaarheid en individuele problematiek (eenzaamheid, schuldpreventie) ten gevolge van corona te behartigen zijn die banden waardevol gebleken. Op meerdere dossiers (bijv. sociaal en energietransitie) is er intensieve samenwerking en uitwisseling tussen de Waddeneilanden maar ook met de gemeenten op de vaste wal. WoonFriesland is op drie eilanden en in die aanpalende vaste-wal-gemeenten actief en dat maakt de samenwerking extra soepel.

8 SUDWEST-FRYSLAN 969

Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

De bestedingen in de gemeente Súdwest-Fryslân zijn in 2020 uitgekomen op ongeveer de helft van de bieding. De onderhoudswerkzaamheden merendeels uitgevoerd, de onderbesteding zat met name in de kwaliteitsverbetering. Procesmatig is progressie gemaakt met de verdere voorbereidingen op vervangende nieuwbouw in Sneek (Skûlplak) en Koudum.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In de uitvoering is met name energie gestoken in het intensiveren en verder verbeteren van samenwerking in het sociaal domein: schuldpreventie en -sanering, buurtbemiddeling, interactie met gebiedsteams. Na een meerjarige aanloop is het MFC in Warns overgedaan aan de gemeente. Daarmee is het centrum met de daarin voor het dorp vitale functies behouden gebleven voor de gemeenschap. Voor WoonFriesland vormde deze transactie het slotstuk in het afstoten van de BOG/MOG-portefeuille en verdere concentratie op de kerntaken. Met de gemeente zijn de eerste stappen gezet in het proces om te komen tot een warmtevisie. Kansen op aansluiting bij bijvoorbeeld lokaal initiatief (bijvoorbeeld Heeg) om te komen tot aquathermie als verwarmingsbron worden op de voet gevolgd. Met de gemeente en de overige zeven volkshuisvestelijke stakeholders is een basis gelegd voor een visie op wonen en zorg.

9 SMALLINGERLAND 2.850

Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In de gemeente Smallingerland is vanwege de coronamaatregelen voornamelijk onderhoud uitgevoerd bij woningen die muteerden. De kwaliteitsverbetering kon door de afwisselende lockdowns niet worden uitgevoerd. In de bieding voor 2020 is de nieuwbouw van het wooncomplex Suderhiem voorzien. Door vertraging bij de gemeente in het uitvoeren van de planologische procedure is de planning voor de realisatie van het complex wederom verschoven. Het realiseren van uitbreidingsnieuwbouw en de facilitering ervan door de gemeente met geschikte woningbouwlocaties is meermalen onderwerp geweest van het bestuurlijk overleg. Gelet op de hoge vraagdruk in deze gemeente zijn er zes voormalige huurwoningen aangekocht.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In 2020 is een nieuwe woonvisie voor de gemeente opgesteld. Deze is mede in overleg met de corporaties en haar huurdersorganisaties tot stand gekomen. Gezamenlijk met Accolade is een formele zienswijze gegeven alvorens de Omgevingsgerichte Woonvisie 2020-2025, met woningbouwprogramma op 6 oktober door de gemeenteraad is vastgesteld. Het betreft een ambitieuze visie, die ook nieuwbouw door de corporaties wil faciliteren. Met de gemeente en de huurdersorganisaties is intensief overleg gevoerd over de uitbreiding van woonwagendstandplaatsen. Dit heeft geresulteerd in twee nieuwe uitbreidingslocaties, die in voorbereiding zijn genomen. WoonFriesland heeft in dit project haar maatschappelijke verantwoordelijkheid genomen door naast de uitbreiding van standplaatsen, ook te voorzien in de ontwikkeling van betaalbare, duurzame en energiezuinige woonwagewoningen. De woningen komen beschikbaar voor woonwagebewoners, die niet zelf in een eigen wagen kunnen voorzien. Het behoefteonderzoek onder de belangstellenden voor de beide locaties is geactualiseerd en door WoonFriesland is een nieuw toewijzingsbeleid in voorbereiding genomen. Het toewijzingsbeleid wordt gebaseerd op het landelijk beleidskader. De uitvoering van de planologische procedure zal naar verwachting in 2021 plaatsvinden. In constructieve samenwerking met de gemeente, De Bewonersraad en Accolade zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen. In 2019 zijn twee documenten zijn opgesteld, een voor meerjarige en een voor de jaarlijkse afspraken.

De uitvoering van de afspraken van 2020 is goed opgepakt. Er wordt nauw samengewerkt met de sociale teams, er is o.a. veel tijd besteed aan de betaalbaarheid en vroegsignalering in het kader van de nieuwe Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs).

Het ontwikkelen van beleid om ouderen te faciliteren in het zo lang mogelijk gezond thuis wonen is eveneens een gezamenlijk project waaraan wordt gewerkt, evenals het thema leefbaarheid in relatie tot draagkracht en draaglast van wijken en buurten.

10 TERSCHELLING 618

Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

WoonFriesland heeft de volkshuisvestelijke taken met ingang van 2019 overgenomen. Ook 2020 bestond nog nadrukkelijk uit opstarten; banden aanknopen met gemeente en huurdersvereniging De Brandaris, inventarisaties en opnames ter voorbereiding op een grote kwaliteitsslag in de voorraad, het op orde brengen van energielabels, het verkennen van mogelijke bouwlocaties en het verbeteren van de leefbaarheid op en rond de Campus van het Maritiem Instituut. Er zijn twee buurtbeheerders aangesteld voor toezicht op de Campus en dat werpt zijn vruchten af, al maakten beperkt fysiek onderwijs en gesloten voorzieningen dat niet eenvoudiger. Intensieve samenwerking met gemeente en politie is cruciaal. Met het oog op het voorkomen van corona-uitbraken zijn de huisregels en logistiek aangepast en zijn grote problemen uitgebleven.

Uitvoering overige prestatieafspraken

Er is fors geïnvesteerd in de relatie. Met de gemeente en zeker met huurdersvereniging De Brandaris. Er zijn grote stappen gezet in het delen van kennis en inzichten, beleid en achterliggende mechanismen. In een reeks van intensieve gesprekken zijn wij op inhoud dicht bij elkaar gekomen, harmoniseren we een deel van de kaders en behouden dat wat typisch voor Terschelling is. Ook zijn er afspraken gemaakt over gezamenlijke visievorming en bijvoorbeeld woningmarktonderzoek.

Woningen aan het Kallandspad zijn in kwaliteit verbeterd, afrondende werkzaamheden zitten nog in het vat. Dat project is ook benut om met de huurdersvereniging nader in gesprek te raken over woonkwaliteit. Het leeuwendeel van de kwaliteitsverbetering is noodgedwongen doorgeschoven naar komende jaren. De nieuwbouwplannen op de Klu-locatie (19 woningen) krijgen inmiddels vorm en doorlopen het ruimtelijk proces. De taai zoektocht naar aanvullende locaties biedt inmiddels hoopvol perspectief. Het detecteren en tot ontwikkeling brengen van dergelijke kansen is energie- en kapitaalintensief. WoonFriesland maakt onderdeel uit van een werkgroep om Terschelling te verduurzamen. Rond de warmtetransitie zal worden opgetrokken met meerdere Waddeneilanden. De actuele vraag en prognose voor bijzondere doelgroepen (zorg) is met de gemeente en het eilandteam in beeld gebracht.

11 TYTSJERKSTERADIEL 2.542

Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In de gemeente Tytsjerksteradiel is de bieding voor een klein deel uitgevoerd. In verband met de coronamaatregelen is voornamelijk onderhoud uitgevoerd bij woningen die muteerden. De voorgenomen kwaliteitsverbetering kon door de eisen die worden gesteld aan virusveilig werken, niet worden uitgevoerd. WoonFriesland is veelal genoodzaakt om ook bij kwaliteitsverbetering haar huurders uit te plaatsen. Hiervoor moet binnen de bestaande woningvoorraad voldoende ruimte beschikbaar zijn, terwijl tegelijkertijd de herstructurering in Burgum ook capaciteit vraagt voor de noodzakelijk uitplaatsing van huurders. Er zijn 29 woningen gesloopt aan de Kûpersstrjitte, nieuwbouw zal in 2021 plaatsvinden. Herstructurering van woningen in Mûnein is in voorbereiding genomen.

Het uitvoeren van leefbaarheidsprojecten werd in 2020 eveneens bemoeilijkt door de coronamaatregelen; hiervoor is veel extra persoonlijk contact en ondersteuning van onze huurders in de plaats gekomen.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In de gemeente Tytsjerksteradiel zijn prestatieafspraken opgesteld in goede samenwerking met onze huurdersorganisatie en de gemeente. De uitvoering van de prestatieafspraken kwam dit jaar beter op gang dan het voorgaande jaar en ook het sociaal domein raakt meer aangesloten op de prestatieafspraken. Er is in 2020 veel aandacht besteed aan het opstellen van de warmtetransitievisie, die door de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel gezamenlijk in samenwerking met alle stakeholders is opgesteld. In het najaar van 2020 is het eind-concept opgeleverd. Het is de eerste warmtetransitievisie die gereed is voor besluitvorming in de provincie Friesland. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden over de pilot Aardgasvrij Garyp. Gezichtspunten zijn uitgewisseld over hoe de businesscase voor onze sociale huurwoningen rendabel te maken is, terwijl tegelijkertijd de woningen ook betaalbaar moeten blijven. Vooralsnog heeft het overleg nog niet tot deelname aan het project geleid, gelet op de forse financiële consequenties en de landelijke regelgeving rondom de subsidievoorwaarden. In het kader van de leefbaarheid van wijken en buurten wordt goed samengewerkt met de gebiedsteams en welzijnsorganisatie KEARN. Ook is er in 2020 een nieuw convenant buurtbemiddeling voor Tytsjerksteradiel en Achtkarspelen afgesloten.

12 VLIELAND 207

Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

De kwaliteitsverbetering op Vlieland is afgerond waarmee de bestaande woning voorraad op een hoog peil is beland. Circa tweederde van het geplande onderhoud is uitgevoerd. De grote investering zat in 2020 in de nieuwbouw van 19 woningen op het voormalig Zeester-terrein. Zeer betaalbare woningen met een eilander uitstraling, veel ruimte op de verdieping door de mansardekap en uiteraard buitengewoon energiezuinig. Dit project is in combinatie met een zestal koopwoningen (in opdracht van de gemeente) ontwikkeld en gebouwd. Met deze woningen is een substantiële toevoeging aan de zeer krappe woningmarkt op Vlieland gerealiseerd.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In Duinwijk is een gasgestookt warmtenet aanwezig. Een aantal woningen van WoonFriesland is hier ook op aangesloten. Met rijks- en VNG-bijdragen is dit net gemoderniseerd en verduurzaamd. O.a. de gemeente, Urgenda en WoonFriesland trokken daarin samen op. Voorbereidingen op vroegsignalering en gemeentelijke schuldhulpverlening zijn getroffen in samenwerking met de Noord-west-gemeenten (waaronder Terschelling). Evenals op Schiermonnikoog zijn verkenningen gaande om tot een formele en volwaardige huurdersvertegenwoordiging te komen.

13 WESTSTELLINGWERF 588

Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In 2020 was sprake van onderbesteding en zijn met name onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. De gemeentelijke achtervang is in 2020 gecontinueerd.

Uitvoering overige prestatieafspraken

Ook in 2020 stond samenwerken in en met het sociaal domein (leefbaarheid, schuldpreventie, buurtbemiddeling) centraal in de uitvoering. Daarbij werd voortgeborduurd op de eerder gelegde basis. Deze is uitgebouwd om de gevolgen van corona goed te monitoren en waar nodig personen of huishoudens eerder en beter te ondersteunen. Excessen bleven uit. Het proces en de thematiek voor de nog op te stellen nieuwe gemeentelijke woonvisie zijn besproken met de huurdersvereniging en collega-corporatie. Ook de gesprekken over input voor de gemeentelijke warmtevisie zijn in 2020 gestart.

14 WAADHOEKE 60

15 DE FRYSKE MARREN 8

16 HARLINGEN 41

Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In deze drie gemeenten heeft WoonFriesland een kleine woningportefeuille en speelden er geen volkshuisvestelijke opgaven die extra aandacht vergden. In samenspraak met deze gemeenten en De Bewonersraad is daarom niet gekozen voor het maken van specifieke of aanvullende afspraken. WoonFriesland heeft wel per gemeente een bieding uitgebracht. Deze vormden de grondslag voor de activiteiten in 2020. Het betrof vrijwel uitsluitend onderhoudswerkzaamheden en (reguliere) leefbaarheidsuitgaven.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In deze gemeenten zijn wel aanvullende afspraken gemaakt met andere corporaties die meer huurwoningen hebben. De gemeente biedt hun huurders een aantal voorzieningen. De Bewonersraad heeft de gemeente gevraagd om ook de huurders van WoonFriesland te laten profiteren van diezelfde middelen.



Voor alle huurders, groot en klein, is prettig wonen belangrijk.

Bijlage B

Bezoldiging bestuur

Bezoldiging topfunctionarissen		
Gegevens 2020		
Naam	Mw S.K. Hoekstra	J.A. Kruijer
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur Bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in FTE)	1 FTE	1 FTE
(Fictieve) Dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	162.879	178.000
Beloningen betaalbaar op termijn	24.001	-
Subtotaal	186.880	178.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	189.000	189.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	186.880	178.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019		
Naam	Mw S.K. Hoekstra	J.A. Kruijer
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur Bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in FTE)	1 FTE	1 FTE
(Fictieve) Dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	158.645	174.000
Beloningen betaalbaar op termijn	22.296	-
Subtotaal	180.941	174.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	183.000	183.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging 2019	180.941	174.000

Vergoedingen RvC

Bijlage C

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 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12

Gegevens 2020

Bezoldiging					
Bezoldiging	21.100	14.400	14.400	14.400	14.400
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	21.100	14.400	14.400	14.400	14.400
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 2019

Naam	Ch. B. Mulder	L.J.M. Hobert	H.J.W. Mulder	J.A.F.A. Timmermans	R.H. Mossel
Functiegegevens	Voorzitter	Commissaris	Commissaris	Commissaris	Commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	20.413	13.946	13.946	13.946	13.946
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.450	18.000	18.000	18.000	18.000

Bijlage D

Belanghouders WoonFriesland 2020

Overheid

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

Huurdersorganisaties

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

Brancheorganisatie

- Aedes

Maatschappelijke partners

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

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

Overige samenwerkingspartners

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

Bijlage E

Samenvatting jaarverslag 2019

Governance

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

Governancestructuur WoonFriesland

Algemeen

WoonFriesland kent een governancestructuur met een bestuur en een raad van commissarissen. Het bestuur bestaat uit één directeur-bestuurder (statutair bestuurder) met daarnaast een directeur Bedrijfsvoering (CEO)/CFO-model).

De directeur-bestuurder vormt samen met de directeur Bedrijfsvoering en de manager Klant & Woning het directie-Managementteam (DMT). De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de RvC. De directeur Bedrijfsvoering rapporteert aan de directeur-bestuurder en heeft eigenstandig een escalatiemogelijkheid naar de RvC.

De governancestructuur van WoonFriesland is vastgelegd in de statuten, het Reglement financieel beleid en beheer, het Treasurystatuut en de Reglementen voor de bestuurder, RvC, Auditcommissie, Remuneratiecommissie en Control. De RvC legt verantwoording af over de door haar verrichte interne toezichttaken in hoofdstuk 3 van het jaarverslag.

WoonFriesland is compliant aan de Governancecode. Conform de Woningwet en Financieel Reglement functioneert er tevens een Control Officer. Deze functionaris is conform de Woningwet rechtstreeks onder de directeur-bestuurder gepositioneerd. De Control Officer heeft ook een rechtstreeks escalatiepad naar de RvC. De inhoudelijke invulling van Control & Compliance is onder andere opgenomen in het Reglement financieel beleid en beheer en het Control Reglement.

In 2019 en 2020 hebben we geen belangwekkende aanpassingen in de governance en de formele stukken doorgevoerd.

Verbindingenbeleid

WoonFriesland had tot in 2019 nog in afnemende mate belangen in stichtingen en besloten vennootschappen, ook wel 'verbindingen' genoemd. Algemeen uitgangspunt in het verbindingenbeleid van WoonFriesland is dat

activiteiten in de Stichting WoonFriesland worden ondergebracht, tenzij er een dringende bestuurlijke of juridische reden is om de activiteit in een aparte rechtspersoon onder te brengen. In de afgelopen jaren zijn meerdere verbindingen van WoonFriesland beëindigd.

In 2017 is er met goedkeuring van de Aw een nieuwe deelneming opgericht: Estea Capital Friesland B.V. Aan deze entiteit heeft WoonFriesland het zorgvastgoed verkocht en hierin heeft WoonFriesland nog beperkt (20% van de aandelen en 50% van de zeggenschap) gedurende twee jaar deelgenomen. De 20% aandelen zijn na het verstrijken van de tweejaarstermijn in 2019 conform overeenkomst aan de koper overgedragen. Het toezicht van de RvC strekt zich uit tot de verbindingen. Een overzicht van de resterende deelneming en verbindingen eind 2019 is te vinden onderaan deze bijlage.

Integriteitsbeleid

Binnen WoonFriesland houden wij ons aan de geldende wet- en regelgeving en de intern geldende voorschriften. Daarbij hoort een cultuur waarin medewerkers elkaar open, eerlijk en met wederzijds respect aanspreken en bovenal integriteit het uitgangspunt is van ons handelen. WoonFriesland heeft deze uitgangspunten vertaald in een gedragswijzer voor haar medewerkers en een integriteitsbeleid dat begin 2019 geactualiseerd is. Het integriteitsbeleid kent verschillende instrumenten zoals:

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

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

Beide vertrouwenspersonen hebben over hun werkzaamheden en bevindingen verslag uitgebracht.

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

(sector-)Codes en reglementen

WoonFriesland leeft de Governancecode na (met ingang

van 2020 de Governancecode 2020) en verplicht zich richting huurders en belanghouders om zich open te stellen. Tevens is er het vierjaarlijks visitatierapport waarin het standpunt van bestuur en RvC zijn opgenomen. Eind 2017/begin 2018 heeft opnieuw visitatie plaatsgevonden. WoonFriesland heeft daarbij erg goed gescoord met gemiddeld 8- op alle onderdelen. De rapportage is opgenomen op onze website.

Deelnemingen en verbindingen WoonFriesland in 2019

Besloten vennootschappen waarvan Stichting WoonFriesland aandeelhouder is

1. OBM B.V. (100% deelneming WoonFriesland)

OBM B.V. is een houdstermaatschappij waarin deelnemingen in andere besloten vennootschappen waren ondergebracht. In 2019 vallen onder OBM B.V. geen andere deelnemingen. Het resultaat en de waarde van OBM B.V. zijn in de jaarrekening 2019 van WoonFriesland opgenomen. Het jaarresultaat 2019 bedraagt € 433 (negatief) en de netto vermogenswaarde per 31 december 2019 € 1.749.000.

Overige verbindingen van Stichting WoonFriesland

2. Verenigingen van Eigenaren

WoonFriesland heeft in appartementen- en flatgebouwen in Friesland een deel van de appartementsrechten in haar bezit en is uit dien hoofde lid van een groot aantal Verenigingen van Eigenaren. Het technisch en administratief beheer van de verenigingen is grotendeels ondergebracht bij Axentrix Vastgoedbeheer.

Bijlage F

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

Advies- en instemmingsaanvragen:

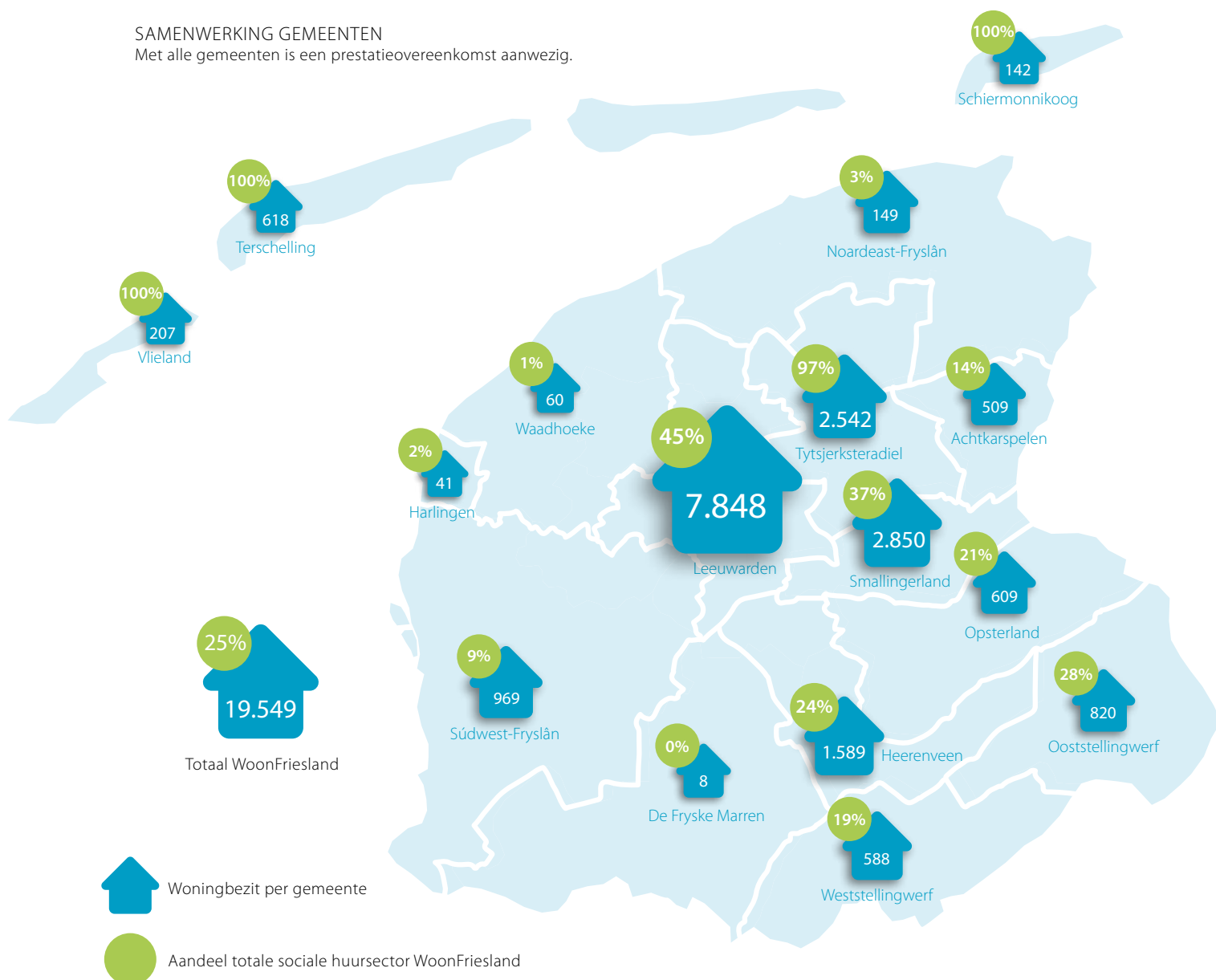
- Adviesaanvraag wijzigingen Vastgoedmanagement
- Adviesaanvraag wijziging leidinggevende structuur Wijk & Buurt en KCC/DIV
- Instemmingsaanvraag thuiswerkvergoeding
- Instemmingsaanvraag wijzigen opleidingsbeleid
- Adviesaanvraag wijzigingen logistiek & magazijn
- Adviesaanvraag vervallen functie specialist bedrijfsvoering

Bespreekpunten in de formele en informele overleggen:

- Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek
- HRM (o.a. vernieuwde HR-cyclus)
- Vakbonden
- Vacaturebeleid
- Informatiebehoefte vanuit de OR
- Corona: maatregelen WF, berichtgeving, signalen vanuit organisatie, huisvesting
- Onkostenvergoedingen (reiskosten en thuiswerkvergoeding)
- Advies- en instemmingsaanvragen (voortgang en aanvullende vragen)
- OR-verkiezingen
- Aanpassen beoordelingssystematiek
- Secundaire arbeidsvoorwaarden
- Plan van aanpak OR t/m 2022
- Verplichte vrije dagen 2021

SAMENWERKING GEMEENTEN

Met alle gemeenten is een prestatieovereenkomst aanwezig.



In totaal heeft WoonFriesland 20.826 verhuureenheden (waaronder woningen, onzelfstandige woonruimte, parkeerplaatsen) en bedient 25% van de sociale huursector.