



Gewoon dóen!

.....

Jaarverslag 2021

Voorwoord

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen: dat is waar wij als het sociaal verhuurbedrijf voor staan. Ook in 2021 is dit het uitgangspunt geweest voor alles wat we doen. In dit jaarverslag leest u hoe we vanuit onze klantvisie hebben gewerkt aan onze doelen. Twee belangrijke punten wil ik alvast kort noemen.

Het coronavirus heeft er in 2020 voor gezorgd dat we nog kritischer dan anders hebben gekeken wat we doen en hoe we dat doen. Het resultaat was en is een virusveilige manier van werken. Hier hebben we in 2021 de vruchten van kunnen plukken bij het op- en afschalen van de maatregelen vanuit de overheid.

De overgang van het basissysteem van AX 2009 naar Tobias 365 heeft als een rode draad binnen onze organisatie door 2021 gelopen. Een klus van grote omvang. Niet alleen voor de direct betrokkenen die daar veel tijd aan besteed hebben. Maar zeker ook voor andere collega's die er samen voor hebben gezorgd dat onze kerntaak, het verhuren en onderhouden van woningen, door kon gaan.

We zijn trots op en dankbaar voor de inzet en betrokkenheid van onze medewerkers. Samen hebben we de schouders eronder gezet en mooie resultaten gehaald. De samenwerking met onze partners en belanghouders is ook in 2021 van groot belang geweest.

We kijken vol vertrouwen naar de toekomst.

Sigrid K. Hoekstra
Directeur-bestuurder



Sigrid Hoekstra, Directeur-bestuurder



Inhoudsopgave

In kort bestek	6	4. Jaarrekening	88
1. Bestuur en borging	13	• Balans	89
• Verslag van het bestuur	14	• Winst-en-verliesrekening	92
• Risico's en onzekerheden	28	• Kasstroomoverzicht	93
• Bedrijfsvoering en organisatie	35	• Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	96
• Verslag RvC	44	• Grondslagen voor de waardering van Activa en Passiva	99
2. Over WoonFriesland	53	• Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	123
• Huurder centraal	54	• Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	129
• Leefbaarheid	57	• Toelichting balans	130
• Betaalbaarheid	58	• Toelichting winst-en-verliesrekening	174
• Beschikbaarheid	60	• Toelichting kasstroomoverzicht	187
• Klachten en behandeling	62	• Overige informatie	187
• Samenwerking belanghouders	63	• Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	188
• Bezit: nieuwbouw, verbetering en verduurzaming	70	• WNT-verantwoording 2021 WoonFriesland	199
3. Financiën	76	5. Verklaring Accountant	205
• Volkshuisvestelijke doelstellingen	77	Bijlagen	
• Financieel resultaat	77	A. Resultaat prestatie afspraken	
• Analyse kastromen	80	B. Bezoldiging bestuur	
• Beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde	81	C. Vergoedingen RvC	
• Financiële continuïteit en meerjarenperspectief	82	D. Belanghouders WoonFriesland	
• Treasury	84	E. Governancestructuur	
		F. Ondernemingsraad	



In kort bestek

Huurderstevredenheid



8.1
gewogen gemiddelde

Medewerkersbetrokkenheid



7.9

Aantal woningen met zonnepanelen

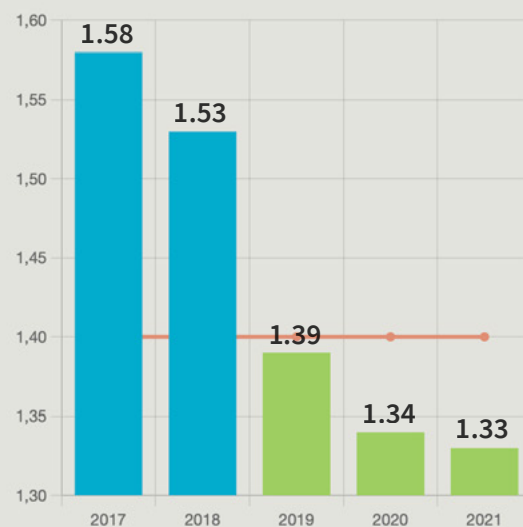


Totaal aantal woningen met zonnepanelen
8.835



Aantal woningen met zonnepanelen in 2021
1.043

Energie-index WoonFriesland



Uitgaven



Leefbaarheid
2,8 miljoen



Investing
28,3 miljoen



Onderhoud
22,6 miljoen

Financiële kengetallen



Balanstotaal
2,6 miljard



Kasstroomsaldo
25,6 miljoen



Solvabiliteit
70%



Rente leningen
2,72 %

Woningtypes



Eengezinswoning
9.625 (49,2%)



Appartement met lift
5.350
(27,3%)



Appartement zonder lift
4.052
(20,7%)



Overig
549 (2,8%)

Medewerkers



Aantal 225

medewerkers:

Aantal 150

mannen:

Aantal 75

vrouwen:

Gemiddeld aantal jaren

Leeftijd	50
Diensttijd	18

Aantal medewerkers

Instroom	12
Uitstroom	17
Doorstroom	8
Vroegpensioen	4
Ziekteverzuim	5,64%

Meldingsfrequentie	0,86
--------------------	------

Doelgroep wonen en zorg

Woonvormen met woonheden voor wonen en zorg



Doelgroepen	Locaties	Eenheden
Gehandicaptenzorg	9	99
Psychiatrische zorg	1	11
Totaal	10	110

Bijdrage leefbaarheid



Kosten ingezette medewerkers
1,3 miljoen



Verbeteren groenvoorziening
0,8 miljoen



Overige bestedingen
0,7 miljoen



Totaal
2,8 miljoen

Verbetering en verduurzaming



Kwaliteits- en energieverbeteringen
393 huizen



Nieuwbouw
63 huizen



Sloop
31 huizen



Aankoop
7 huizen



Verkoop
7 huizen

Huromzet

	Aantal	2021
Woningen	19.027	116,6
Onzelfstandige en overige woonegelegenheden	549	1,8
Totaal Woonegelegenheden	19.576	118,4
Overig vastgoed	1.317	4,3
Totaal	20.893	119,4

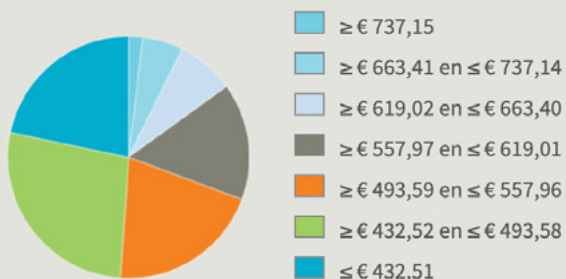
Per 31-12-2021 in miljoen €

Gemiddelde huurprijzen

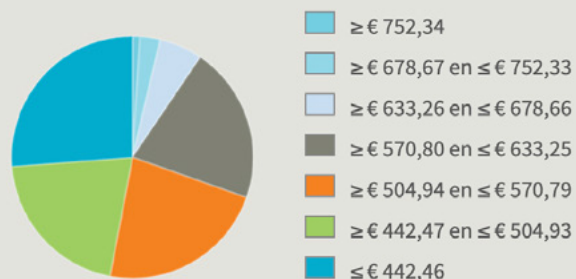
Gemiddelde huidige huurprijs	
€ 514	66,0%
Gemiddelde maximale huurprijs	
€ 779	100%

Samenstelling woningvoorraad

2020



2021



Leegstand en huurderving



Leegstand woningen t.o.v totaal
woningen
0,60 %



Huurachterstand Jaarhuursom
0,72 %



Ontruimingen
15 aantal

Huishoudinkomen



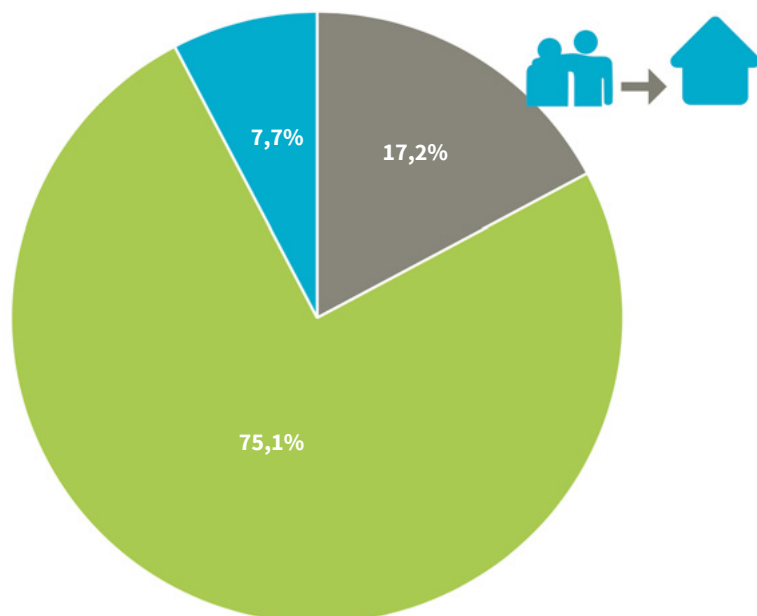
2021

€ 19.313

Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij
instroom huurders WoonFriesland

Toewijzing

Passend toewijzen: Wettelijk: 95% - WF: 99,6%



- Direct te huur
- Aanbodmodel
- Bemiddeling/Urgenties/Statushouders

Urgentie: 159 woningen



Medische
urgentie
36 woningen



Calamiteit &
wijkvernieuwing
16 woningen



Inplaatsing
17 woningen



Statushouders
90 woningen



Mutatie onderhoud	2021	2020
Aantal	2.066	2.040
Kosten per mutatie	€ 1.660	€ 1.594
Totale kosten	3,4 miljoen	3,2 miljoen



Reparatie	2021	2020
Aantal	17.842	16.700
Kosten per reparatie	€ 295	€ 281
Totale kosten	5,3 miljoen	4,7 miljoen

Aantal nieuwe verhuringen

Jaar 2021, met een huurprijs ≤ € 752,33



Verzamelinkomen		
≤ € 40.024	≤ € 44.655	> € 44.655
1.938	27	56
95,9%	1,3%	2,8%
Doorstroming		
2021	10,6%	
Zoekduur		
2021	37,2 week gemiddeld	

01



Bestuur en borging

Verlag van het bestuur

Met elkaar en voor elkaar!

Wij doen ons werk voor onze huurders en samen met onze huurders en huurdersorganisaties, gemeentes, welzijn- en zorgorganisaties. 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!'

Afschaffen verhuurdersheffing: een goede zaak

Wij zijn blij voor onze huurders dat de verhuurdersheffing is afgeschaft. Hierdoor komen er aanzienlijk meer middelen beschikbaar voor de grote opgaven in de woningmarktregio Fryslân tot 2050. Het is essentieel dat we de geboden financiële ruimte goed benutten en ervoor zorgen dat we de extra middelen goed en doelmatig inzetten voor de grote Friese volkshuisvestelijke opgave. Wij hebben in 2021 onze nieuwe portefeuilleplan en warmtevisie opgesteld en gedeeld met onze belanghouders. Deze vormen samen een goede actuele basis voor de uitwerking van de plannen die we de komende jaren moeten realiseren om voldoende extra woningen te bouwen. En ook om de woningen voor onze bewoners betaalbaar te verduurzamen. De afschaffing betekent verruiming van middelen en stelt ons in staat onze opgave tot aan 2050 te bereiken.

Echter, er is ook een "operationeel" risico dat samenhangt met de afschaffing van de verhuurdersheffing. De extra vrijkomende middelen bieden de overheid ruimte om die in te zetten als projectsteun voor corporaties die te weinig middelen hebben. Alle corporaties samen moeten de middelen voor die projectsteun opbrengen. Verevening, overheveling, afroming?

Wij gaan ons maximaal inspannen om met alle belanghouders en woningcorporaties in Friesland uitvoeringsplannen te maken en verplichtingen aan te gaan tot aan 2050, om zo de middelen geheel te behouden voor de realisatie van de grote bouw- en verduurzamingsopgave die er in Friesland zelf zeer nadrukkelijk is. Dit alles doen we voor onze bewoners in de woningmarkt regio Fryslân, juist omdat het gemiddelde inkomen van de Friese bewoners in huurwoningen behoorlijk lager ligt dan in de rest van Nederland. Dit maakt de opgaven extra uitdagend bijvoorbeeld voor betaalbare verduurzaming.

Portefeuillestrategie: versnelling van betaalbare verduurzaming, toevoeging 1.200 woningen

Wij willen onze woningmarktregio optimaal bedienen. In 2021 hebben we op basis van gedegen onderzoek vanuit onze eigen kennis en ervaring en samen met externe deskundigen ons portefeuilleplan herijkt en per gemeente een warmtevisie opgesteld. Tot 2030 groeit de behoefte aan woonruimte en daarin willen wij voorzien met extra nieuwbouw, zo'n 1.200 woningen. Met onze duurzaamheidsmaatregelen willen we er de komende jaren voor zorgen dat al onze woningen in 2030 label B hebben. In verband met de grote stijging van energieprijzen halen wij, waar mogelijk, de slechtst geïsoleerde woningen naar voren. Zo dragen we effectief bij aan betaalbare verduurzaming en betaalbare woonlasten voor onze bewoners.

Om de balans tussen opgaven en middelen op de lange termijn te borgen, hebben wij onze horizon doorgetrokken naar 2050. In dat jaar willen we geheel CO₂-neutraal zijn. Meer over het portefeuilleplan en de warmtevisie leest u in [hoofdstuk 2](#).

Corona en virusveilig werken

Ook het jaar 2021 stond, net zoals het jaar ervoor, in het teken van corona, virusveilig werken en er voor elkaar zijn! Wij zijn er vanaf het begin van de coronacrisis van uitgegaan dat virusveilig werken de komende jaren blijft. Door virusveilig werken structureel in te bedden in onze organisatie en basisprocessen, konden we snel inspelen op striktere of juist versoepelde maatregelen vanuit de overheid. Mede dankzij de grote veerkracht van onze medewerkers hebben wij deze veranderde manier van werken kunnen bereiken én het tegelijkertijd versnellingen en innovaties op diverse terreinen van beleid kunnen bereiken

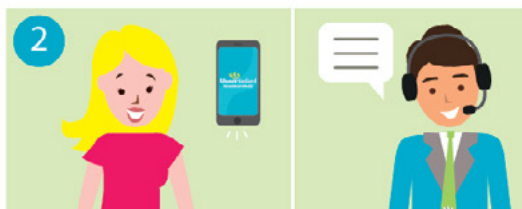
Samen werken aan veilig wonen

Zo voeren wij reparaties of onderhoud uit voor de gezondheid en veiligheid van u, onze relaties en medewerkers.



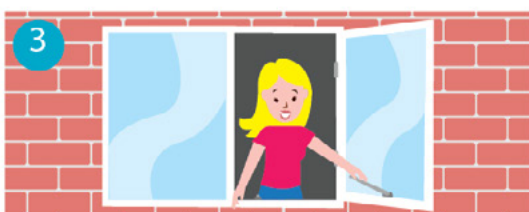
1

U maakt zelf een afspraak via MijnWoonFriesland. We gaan ervan uit dat er bij u geen sprake is van verkoudheid, griep, koorts of thuisquarantaine.



2

Is uw situatie tussen het maken van de afspraak en de afspraak zelf veranderd? Is er bij u thuis toch sprake van verkoudheid, griepklachten, koorts of thuisquarantaine? Belt u dan met ons.



3

Wilt u uw woning op de dag van de afspraak goed ventileren? En de ruimte waar gewerkt moet worden opruimen en goed bereikbaar maken?



4

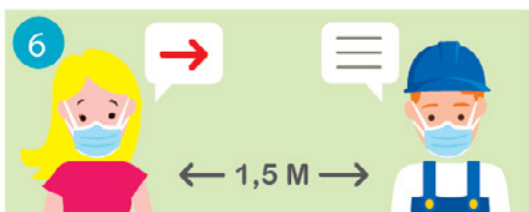
De onderhoudsmedewerker wast en desinfecteert zijn handen. Hij belt bij u aan en houdt 1,5 meter afstand.

5 U doet de deur open en u heeft dan al een mondkapje op. De onderhoudsmedewerker vraagt voordat hij aan het werk gaat nogmaals of er bij u (of een van uw huisgenoten) sprake is van verkoudheid- of griepklachten, koorts of thuisquarantaine.



JA Hij wenst u beterschap en vertrekt zonder het werk te doen. Er wordt contact met u opgenomen om de afspraak te verplaatsen.

NEE De onderhoudsmedewerker vraagt of hij binnen mag komen.



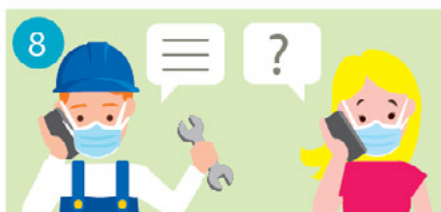
6

De onderhoudsmedewerker verzoekt u 1,5 meter afstand te houden, de werkplek aan te wijzen en samen met uw huisgenoten naar een andere ruimte te gaan.



7

De onderhoudsmedewerker verricht zijn werkzaamheden. U hoeft geen koffie of thee aan te bieden.



8

Als er vragen zijn tijdens de werkzaamheden, blijft de onderhoudsmedewerker op 1,5 meter afstand. Ook kan hij eventueel telefonisch contact met u opnemen.



9

De onderhoudsmedewerker vertelt het u als de werkzaamheden klaar zijn en hij vertrekt. Hij bedankt u voor uw medewerking en geduld.



10

Onze onderhoudsmedewerker wast en desinfecteert zijn handen.

Deze werkwijze wordt door onze onderhoudsmedewerkers en medewerkers van andere bedrijven die in opdracht van ons werken gehanteerd. Door zo samen te werken, kunnen we op een veilige manier werkzaamheden uitvoeren!

Huurderstevredenheid onverminderd hoog, met name van Team Service & Onderhoud: gemiddeld 8,4

We meten de tevredenheid van onze huurders doorlopend, volgens de NPS-methodiek. Zo weten wij direct van onze huurders wat we goed doen en wat we moeten verbeteren in ons werk en gedrag en onze houding. Voor reparatieverzoeken door onze eigen service- en onderhoudsdienst is de huurderstevredenheid onverminderd hoog, gemiddeld een 8,4 in 2021; dit is hoger dan in 2020, ondanks alle beperkingen van corona. Ook hebben wij in 2021 de huurderstevredenheid op andere onderdelen gemeten, zoals reparaties door derden, kwaliteitsverbeteringen, betrekken nieuwe woning. Het gemiddelde van al deze cijfers zitten boven de 8. Ruimte voor verbetering is er nog op het uitvoeren van onderhoudswerk door derden.



Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek: opnieuw een 7,9

Betrokken medewerkers zijn essentieel en een belangrijke randvoorwaarde voor een goede huurderstevredenheid. Daarom vinden wij het belangrijk om jaarlijks het medewerkers betrokkenheidsonderzoek te doen. Gelet op de nog steeds moeilijke omstandigheden door corona, was het cijfer goed, een 7,9. Ook de hoge respons was erg positief, 70,5%.

Medewerkers hebben goede suggesties gedaan voor het verder verbeteren van onze organisatie in zijn geheel en ook voor het werken binnen zijn of haar eigen team. Waardevolle feedback waarmee we als team WoonFriesland samen mee aan de slag gaan in 2022.

Druk op leefbaarheid neemt toe, meer maatwerk nodig

Het grootste deel van onze huurders is zelfredzaam. Maar wij zien ook een toename van kwetsbare bewoners. De druk op de leefbaarheid in onze buurten en wijken loopt op en daardoor ook op onze ambulante medewerkers, zoals buurtbeheerders, wijkconsulenten en service- en onderhoudsmedewerkers. Onder meer vergrijzing, langer thuis wonen, extramuralisering van cliënten uit de zorg en maatschappelijke opvang, demografische ontwikkelingen en sociale problematiek brengen extra dynamiek in de grote en complexe opgaven waar wij voor staan. Dit kunnen wij niet alleen oplossen. Dat vraagt om nieuwe vormen van samenwerking, zonder hokjes en eilandjes. Samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, actieve huurders en andere burgerinitiatieven zijn van groot belang.


Omdat we in toenemende mate kwetsbare huurders huisvesten, is een intensievere en meer gerichte aanpak van de leefbaarheid noodzakelijk. Om goed wonen ook voor deze groep en hun omwonenden mogelijk te maken, werken wij nauw samen met multidisciplinaire wijk- en buurtteams en sociale teams. Onze wijkconsulenten vervullen hier een actieve rol in. Onze buurtbeheerders en service- en onderhoudsmedewerkers zijn daarnaast belangrijk bij het schoon, heel en veilig houden van de buurt.

Ook zoeken we de samenwerking in leefbaarheidsissues door actief mee te werken aan projecten als 'Langer thuis' en 'Weer thuis' en het inzetten van leefbaarheidsprojecten. Maar ook door in ons dagelijks werk oog te houden voor maatwerk waar dat nodig is. We laten niet het systeem of beleid leidend zijn, maar onze bewoners. We hebben ons leefbaarheidsbeleid daarom adaptiever en toekomstgerichter gemaakt: met elkaar en voor elkaar en waar nodig maatwerk. Het aanpakken van leefbaarheidsvraagstukken is mensenwerk. Wat vooral gaat bijdragen, is dat onze wijkconsulenten dichterbij onze bewoners en samenwerkingspartners aanwezig en bereikbaar zullen zijn.

Van netwerkpunten naar meer netwerkplekken: dichterbij onze bewoners en samenwerkingspartners

Vanuit onze visie op leefbaarheid hebben we in onze buurten, wijken en dorpen netwerkplekken. Van een tiental grotere kantoorlocaties of netwerkpunten zijn we naar een twintigtal netwerkplekken gegaan. Deze netwerkplekken zijn in een dorpshuis, MFC of bedrijfsverzamelgebouw. Hier zijn vaak ook andere organisaties gevestigd waar we mee samenwerken, zoals gemeenten, welzijns- en zorgorganisaties. Zo zijn we dichterbij onze bewoners en samenwerkingspartners, wat onze dienstverlening beter en gericht maakt.

Betaalbaarheid woonlasten onder druk door oplopende energiekosten

De woonlasten zijn voor onze bewoners fors toegenomen en gaan nog verder toenemen, met name door de sterk oplopende energiekosten. Met verschillende gemeenten werkten we in 2021 volop samen om onze huurders te ondersteunen in het besparen op de energierekening. Zo hebben we bijvoorbeeld samengewerkt met gemeenten en bewonersorganisaties in de inzet van energiecoaches, het onder de aandacht brengen van besparingstips en het (financieel) ondersteunen van huurders. Daarnaast is een aantal gemeenten gestart met het inzetten van de [voorzieningswijzer](#)  Minder huisuitzettingen en een hogere zelfredzaamheid vinden we erg belangrijk. Daarom zetten we ons, samen met onze huurders en huurdersorganisaties fors in voor een goede schuldhulpverlening en meer kennis van (armoede)voorzieningen.

‘Betaalbare verduurzaming betekent blijvend innoveren en versnellen om maximaal bij te dragen aan verlaging van de energielasten’

Betaalbare verduurzaming als middel om energielasten te verlagen

Het gemiddelde inkomen van onze bewoners is relatief laag. De impact van stijging van woonlasten is daardoor erg groot. Gezien de explosieve prijsstijgingen van de energie, zetten we ons onverminderd in om betaalbare verduurzaming te realiseren en waar mogelijk te versnellen.

In 2021 is de daling in de [energie-index](#) van onze woningen verder doorgezet van 1,58 in 2017 naar 1,33 in 2021. Het aantal woningen dat voorzien is van [zonnepanelen](#) is opnieuw toegenomen: te weten 8.835. Wel blijft de infrastructuur van het elektriciteitsnetwerk een fors aandachtspunt. We stuiten steeds vaker op de grenzen van wat een elektriciteitsnetwerk aankan qua teruglevering. Daarom zijn we gestart met het aanbrengen van [de Cube](#)  in onze woongebouwen, in samenwerking met iwell. De Cube is een accu die stroom tijdelijk opslaat en die inzet bij pieken in stroomverbruik, zoals bij gebruik van een lift. Daardoor kan de aansluiting voor netbeheer lichter, wat het elektriciteitsnet ontlast. Ook betekent dit lagere netbeheerkosten.

Daarnaast heeft de samenwerking met de Warmte tot verdere stappen geleid. Het zogenaamde proefproject [HeatCycle](#) hebben we in enkele van onze eigen woningen verder uitgerold. Stap voor stap maken we de dream tot werkelijkheid, om een slimme en rendabele versnelling te geven aan de verduurzaming van bestaande sociale huurhuizen.

Door fors in te zetten op verduurzaming van onze woningen, zorgen we voor meer wooncomfort voor een grote groep huurders. We vinden het belangrijk dat zoveel mogelijk huurders profiteren van onze investeringen. Hierbij houden we sterk rekening met hun wensen. Ook kiezen we voor maatwerk per complex, zodat iedere woning de kwaliteitsverbetering krijgt die nodig is.

Actief in heel Friesland

Met bijna 21.000 wooneenheden en overige verhuureenheden in steden, platteland en de Waddeneilanden zijn wij de grootste woningcorporatie in de Friese woningmarktregio. Op die basis kunnen wij de professionaliteitsontwikkeling van onze organisatie borgen en onze visie als het sociaal verhuurbedrijf verwezenlijken.

Een beeld van wat we doen en hoe we dat doen, ziet u in onze

[nieuws- en persberichten](#)  .

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 ons als het sociaal verhuurbedrijf. Het verdienmodel en de bedrijfsvoering moeten leiden tot een evenwichtige balans tussen exploitatie en vernieuwing en verduurzaming van bezit. Verkoop van bezit doen wij in principe niet meer, tenzij hiervoor dringende redenen zijn, zoals bijvoorbeeld versnipperd bezit in VvE's. Bezit aankopen doen wij juist wél, omdat de vraagdruk onverminderd groot is en blijft.

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. Grootschalig bouwen voor het middenhuursegment heeft voor ons als sociaal verhuurbedrijf geen eerste prioriteit. Maar we zien hierin wel de tekorten oplopen en daar sluiten we onze ogen ook niet voor. Wij zien in [Buurblok](#) – het leasen van woningen – een goede oplossing voor het realiseren van woningen in de lage middenhuur.

Prestatieafspraken

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

Verandering & implementatie

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 te bereiken, verbeteren we onze bedrijfsprocessen en digitalisering continu. Een aantal projecten uit het Veranderprogramma 2019-2022 is ondanks corona en lockdowns in 2021 in hoog tempo doorgezet.

Procesoptimalisatie en digitalisering, integratie en specialisatie, samenwerking en partnership

Met WIS, MijnWoonFriesland en ShareWorx hebben wij ons woonruimtebemiddelings- en toewijzingsportaal, huurdersportaal en documentatiesysteem vernieuwd. Huurders kunnen nu 24/7 hun reparatieverzoeken indienen en plannen. Voor de verdere ICT-ontwikkeling en digitalisering hebben wij per 1 januari 2022 ons nieuwe ERP geïnstalleerd: Tobias 365 in de cloud. Dit biedt ons de mogelijkheid om tot verdere versnelling van de digitalisering, optimalisatie en integratie van onze processen te komen. Voor Service & Onderhoud hebben wij een andere werkwijze en materiaalvoorziening ontworpen. Deze aanpassing leidt tot een efficiënter logistiek proces, minder verkeersbewegingen en daardoor minder CO₂-uitstoot en een betere service naar onze huurders. Meer over deze onderwerpen leest u bij [Bedrijfsvoering en Organisatie](#).

HR-beleid

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 2021 bedroeg onze gemiddelde personeelsbezetting 210 fte. Vanwege corona hebben we de flexibele schil afgeschaald waar dat mogelijk was. Het verloopcijfer bedraagt 7,5 % in 2021. Het ziekteverzuimcijfer bedraagt 5,64%.

‘Werkenderwijs leren en lerenderwijs werken’

WoonFriesland heeft een grote opgave tot 2050: (ver)nieuwbouw, verbetering en verduurzaming. Die opgave wordt nu nog groter door het vervallen van de verhuurderheffing. De vrijkomende middelen moeten we snel en goed inzetten. Daarvoor zullen we de capaciteit en kennis van sommige teams en de doorloopsnelheid van projecten fors moeten vergroten. De verbinding tussen projecten (planmatig onderhoud, comfortverbetering, duurzaamheid en nieuwbouw), de verbinding en communicatie met bewoners en dus de verbinding tussen teams gaat een nog grotere rol spelen.

Dat gaat veel vergen van heel Team WoonFriesland en biedt ons ook de nodige mooie uitdagingen. Wat deze uitdagingen precies zijn, leest u in [hoofdstuk 1, Organisatie](#). In 2022 willen we met een professioneel opleidingsplan en projecten op maat om kennis verder te ontwikkelen, onze mensen stimuleren en verder brengen in vakmanschap, houding en gedrag en teamwork.

Financieel sterk, ook in 2021

De financiële resultaten 2021 zijn 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, konden we onze financiële middelen ook in 2021 maximaal blijven inzetten.

De EBITDA was over 2021 ruim 7 miljoen lager, met name door hogere onderhoudsuitgaven. In % van omzet bedroeg de EBITDA ruim 36% (in 2020: ruim 41%). De rentelasten daalden met ruim een miljoen euro. Het resultaat voor belastingen (excl. herwaarderingen, in % van de omzet) bedraagt over 2021 circa 21,5% (2020: 25,7%).

De loan to value (LTV) in % van beleidswaarde bedraagt ultimo 2021 circa 50%. De norm van de Aw is maximaal 85%. De komende jaren zal onze LTV sterk stijgen vanwege het hoge investeringsprogramma in projecten van nieuwbouw, kwaliteitsverbetering en in planmatig onderhoud.

De verhuurdersheffing bedroeg in 2021 circa 12 miljoen, bijna 10% van onze omzet. 75% hiervan - circa 9 miljoen - komt de komende jaren ter beschikking voor extra bouw en verduurzaming. 25%, circa 3 miljoen, vloeit onder het kopje vennootschapsbelasting "geruisloos" terug in de staatskas. Meer details vindt u in [hoofdstuk 3, Financiën](#).

Risicomanagement

In [hoofdstuk 1](#) 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. In onze organisatie hebben wij de control en compliance functie versterkt met 2 fte. Control & Compliance dat rapporteert aan de directeur-bestuurder is uitgebreid met een medewerker compliance. De bedrijfsvoering is versterkt met een projectcontroller. Daarnaast wordt Bedrijfsvoering structureel bijgestaan om snel en adequaat in te spelen op de toenemende cybersecurity risico's.

Aanpassen, overleggen en klankborden

Door voortdurend in de ontwikkeling van onze medewerkers te investeren, werken wij continu aan het verder professionaliseren en flexibiliseren van onze organisatie. Het verder optimaliseren van de datakwaliteit en processen en het excelleren in de uitvoering heeft geleid tot een plattere en adaptieve organisatie die flexibel kan anticiperen op de snel veranderende omgeving.

Er is bij ons sprake van modern medezeggenschap, waarbij onze ondernemingsraad mede vorm geeft aan de organisatieontwikkeling. Dit is een continu proces, omdat we willen en moeten blijven inspelen op de dynamische omgeving. Hierbij hanteren we met de ondernemingsraad dezelfde kaders en spelregels, zodat we koersvast met gebruik van alle competenties een circulair werkende en lerende organisatie zijn.

Niet in de laatste plaats klankborden en overleggen wij met onze interne toezichthouder, de raad van commissarissen. Deze raad heeft een prominente rol in de samenspraak over missie, visie en belangrijke ontwikkelingen en de waarneming en toetsing van de realisatie daarvan. Zij hanteert daarbij een eigentijdse toetsingsvisie en een kader met genuanceerde spelverdeling. Elk met inachtneming van de eigen rol en verantwoordelijkheid en van een optimale balans tussen besturing en toezicht. Een belangrijk fundament om ons met lef, eigen inzichten en koers weerbaar en vooruitstrevend te laten zijn en binnen onze woningmarktregio optimaal te laten presteren.

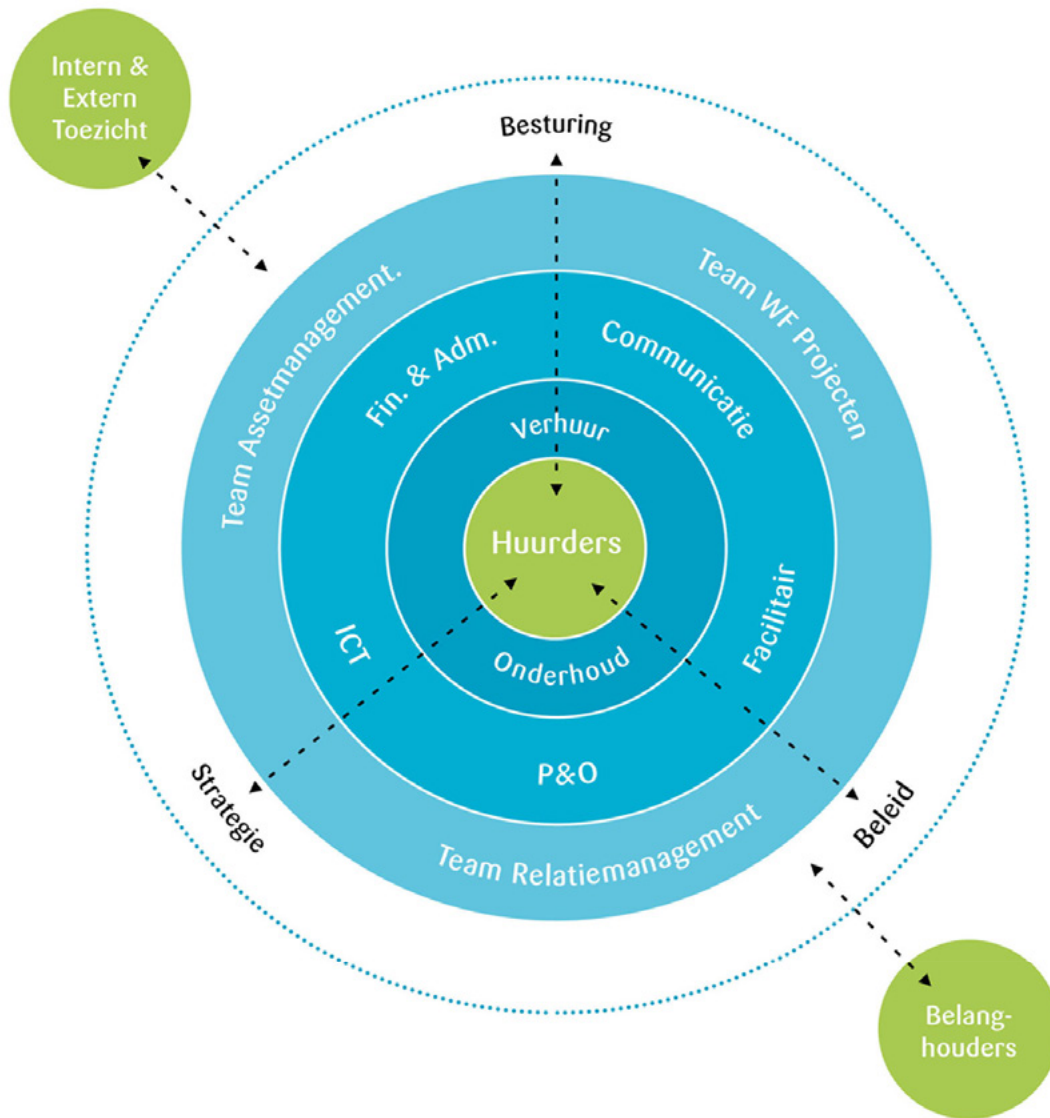
Omzien en omdenken

De coronacrisis, klimaatcrisis en verdere tweedeling in onze maatschappij zien wij als wake-up calls voor ons allemaal. De vele uitdagingen waar we voor staan, vergen letterlijk en figuurlijk veel van ons allemaal, namelijk 'omzien' en 'omdenken' op alle fronten. Natuurlijk kunnen we dit niet alleen. We doen dit samen met onze bewoners, bewonersorganisaties, belanghouders, collega- corporaties en eigen medewerkers, die met grote inzet en hart voor onze huurders werken.

We gaan uiteraard door op de koers die wordt gewaardeerd en gezien. Daarnaast zien wij qua toekomstvisie punten die de komende jaren extra inzet en aandacht vragen.

Samengevat zijn dit de visiepunten:

- Optimale uitnutting voor onze woningmarktregio Fryslân van de extra middelen uit de verlaging van de verhuurdersheffing en daarover bindende afspraken maken in de prestatieafspraken met huurdersorganisaties, collega-corporaties en gemeenten.
- Middenhuur sluiten wij op voorhand niet meer uit. Maar flexibiliteit in wetgeving, financiële compensatie door het Rijk ten aanzien van bijvoorbeeld herbestemming en herinvestering en lastenverlichting (verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting) zijn daarbij randvoorwaarden. Daarbij komt dat het niet ten koste mag gaan van onze primaire taak als sociaal verhuurbedrijf;
- Betaalbare verduurzaming versnellen in combinatie met het invoeren van concrete maatregelen om energiearmoede te verminderen;
- Herijking van de leefbaarheidsvisie en uitvoeren van leefbaarheidsprojecten met diverse organisaties en vooral met onze bewoners en bewonersorganisaties;
- Optimale uitnutting van ICT-mogelijkheden en digitaliseringskansen na de implementatie van ons nieuwe ERP Tobias 365 in de cloud.
- Investeren in HR: een op maat gesneden en gedragen opleidings- en kennisontwikkelingsplan voor al onze werknemers.



Organisatie filosofie: huurder centraal

Tot besluit: Gewoon blijven dóen!

Wij staan er goed voor en zijn klaar voor de toekomstige uitdagingen. We houden koers en blijven gewoon dóen, nog beter en adaptiever! Samen met elkaar en voor elkaar. Team WoonFriesland is er klaar voor om met hart en ziel ook weer samen met u, voor elkaar en met elkaar betaalbaar wonen te realiseren.

Met een hartelijke groet,
Namens Team WoonFriesland

Sigrid K. Hoekstra, directeur-bestuurder

Risico's en onzekerheden

Governancestructuur

De governancestructuur is ten opzichte van voorgaande jaren onveranderd. Wij verwijzen daarvoor naar het jaarverslag 2020. Een korte samenvatting is opgenomen in [bijlage E](#).

WoonFriesland houdt zich aan de Governancecode 2020.


Vanwege het rooster van aftreden zullen 3 RvC leden in april 2022 aftreden. Dit is ingrijpend en daarom heeft de RvC al in juni 2021 maatregelen getroffen om werving te starten en zo tijdig in de vacatures te kunnen voorzien.

Het besturingsmodel heeft zich vanaf 2014 als een beproefd succesvol concept bewezen en zal daarom ook in de komende jaren worden voortgezet.

Verbindingen

WoonFriesland heeft nog 1 vennootschap als verbinding, te weten OBM BV. In 2021 zijn hierin geen activiteiten geweest. Het resultaat en de waarde van OBM BV zijn in de jaarrekening 2021 van WoonFriesland opgenomen. Het jaarresultaat over 2021 bedraagt € 2.649 negatief en de netto vermogenswaarde is € 1.745.611 per 31 december 2021. De RvC houdt toezicht op deze vennootschap. Ook zijn wij 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 wij worden geconfronteerd. In 2020 openbaarde het coronavirus zich als oorzaak van nieuwe risico's. Tijdens de lockdown van begin 2020 hebben we de basisprocessen voor de huurder zo aangepast dat we de eerste activiteiten in mei 2020 konden herstarten: we werken op een virusveilige manier, met duidelijke [protocollen](#)  voor onze bewoners, medewerkers en derden. Na pilots van het mutatieproces, dagelijks onderhoud en logistiek hebben we de processen verbeterd en de risicobeheersing versterkt. Door deze aanpassingen in onze werkwijze konden we in 2021 snel inspelen op striktere of juist versoepelde maatregelen.

Betalingsproblemen

De bijzondere aandacht voor huurders bij wie (mogelijk) betalings- en incassoproblemen ontstaan is gebleven. De primaire verantwoordelijkheid ligt bij de wijkconsulenten, zij worden ondersteund door Incasso. Het verkleinde team Incasso is vergelijkbaar met 'bijzonder beheer' bij een bank. Ons doel is om huurders zo vroeg mogelijk hulp te bieden. Zo kunnen we uiteindelijke uitzettingen wegens betalingsproblemen voorkomen. Voorwaarde is wel dat de huurders zich houden aan de gemaakte afspraken. Uitzettingen wegens betalingsproblemen hebben in deze periode alleen plaatsgevonden bij meervoudige problematiek en na diverse hulppogingen van onze kant. We gaan verder over tot huisuitzetting als er sprake is van ernstig asociaal gedrag, overlast, verboden activiteiten, etc.

Risk Control Frame

We hebben de implementatie van de verbeteringen verder uitgewerkt 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 zijn wij gestart met het aanbrengen van meer verbinding en samenhang 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 leidinggevenden. Na een verder leerproces is een gespecialiseerde of afgesplitste riskmanagementrol niet meer nodig. Wel blijft het noodzakelijk de formele aspecten goed te documenteren en belangrijke besluiten goed te onderbouwen en vast te leggen in de vorm van substantial evidence: kwalitatief goede vastleggingen en onderbouwingen, dé essentie van OOB. Daar blijven we ons op richten, want dat kan nog beter.

Een belangrijke koppeling en wisselwerking van informatie over afspraken met stakeholders vindt plaats in het periodieke MTO (managementteamoverleg) met in ieder geval team Relatiemanagement, team Vastgoedmanagement en controller, voorzitter is de directeur-bestuurder. Hierin staan de koppeling en wisselwerking centraal van informatie over afspraken met stakeholders (de biedingen en prestatieafspraken, het portefeuilleplan en assetmanagement, omgevingsanalyse, voortgang beleid, financiën en risk). Ook dit draagt in belangrijke mate bij aan onze risicobeheersing.

Daarnaast is er het maandelijks Zeepkistenoverleg met alle medewerkers onder leiding van bestuur/directie. Tijdens het Zeepkistenoverleg worden belangrijke zaken uitgewisseld en hebben medewerkers de gelegenheid om hun vragen rechtstreeks te stellen aan bestuur/directie en het management.

Informatiebeveiliging

Zoals vrijwel iedere organisatie, hebben ook wij in toenemende mate te kampen met risico's op het gebied van informatiebeveiliging. Een belangrijk traject, de verbetering van de GITC, hebben wij bewust apart gezet 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 2021 zijn de kantoren aangepast qua indeling om ook daar virusveilig te kunnen werken. Het kantoorpersoneel is thuis goed toegerust met communicatie- en kantooormiddelen. We blijven aandacht houden voor de nadelen van thuiswerken voor lange tijd en de behoefte aan collegiaal contact. Dit doen we met extra activiteiten die de onderlinge contacten versterken. Een voorbeeld is de rubriek [ContactFlits](#)  op intranet, waar collega's delen hoe ze thuis werken of welke hobby's ze tijdens corona opgepakt hebben. Een ander voorbeeld is de ludieke kerstactie in Grou, waar onze collega's hun kerstpakket ophaalden. Een mooi moment om elkaar op een veilige manier te treffen en bij te praten onder het genot van een kopje koffie en een lekkernij.

Risicoanalyse corona

We hebben in 2020 onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de richtlijnen en maatregelen die het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven hebben. Bij de beoordeling van voortzetting of bijstelling van onze bedrijfsactiviteiten, stellen wij als het sociaal verhuurbedrijf steeds de gezondheid van onze medewerkers, huurders en medewerkers van externe partijen zoveel mogelijk centraal. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen volgen we nauwlettend. Flexibel, begripvol en met maatwerk waar dat nodig is, zo kunnen we onze kerntaak blijven voortzetten.

We gaan ervan uit dat corona een vertragend effect houdt op (nieuwbouw)projecten en onderhoud. Door de aanwezige financiële buffers verwachten we dat we de kernactiviteiten, zolang het voor onze medewerkers, huurders en externe partijen voldoende veilig is, de komende periode regulier voortzetten.

Door 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.

Ook hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB lijkt voorlopig geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen grote invloed op onze kasstromen. Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaaring van de financieringslast te beperken. Ook kunnen we krimpen in flexibele kosten. Er is voor nu geen reden om aan te nemen dat we extra maatregelen moeten nemen.

De grootste risico's lijken op dit moment uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud (met name in de woning) en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijkt niet te leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de steunpakketten van de Nederlandse overheid, die erop gericht zijn de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken. In de blik vooruit in dit jaarverslag (zie hoofdstuk 2) staan onze verwachtingen voor 2022 beschreven. Op basis van bovenstaande risicoanalyse en maatregelen is onze blik vooruit ongewijzigd.

De voornaamste risicogebieden die wij buiten de effecten van corona en informatiebeveiliging zien, 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
6. Dreigende landelijke verevening na afschaffen van de verhuurdersheffing.

1. Betaalbaar wonen

Vanwege 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

Deze risico's betreffen 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 onze mening wordt dit niet opgelost door onder centrale regie van de overheid middelen te gaan verevenen tussen regio's of tussen corporaties.

Ons standpunt over verduurzaming is dat investeringen betaalbaar moeten zijn en de woonlasten van de huurder niet onaanvaardbaar mogen laten 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 over deze risico-inschatting. Wij vinden dat de overheid de consequenties van noodzakelijke maatregelen onderschat 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's en het reeds bereikte lage niveau van bedrijfslasten.

4. Richtten 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, 2e 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. Ons financieringsplafond is vastgesteld op 760 miljoen euro. Onze risicobereidheid is laag en wij vinden ons beleid op dit punt voldoende om het risico te beheersen.

6. Nieuw risico eind 2021: verevening

Wij nemen een belangrijke plaats in de Friese woningmarktregio in. Daarbij is het noodzakelijk om onze financiële middelen volledig in te zetten in de eigen woningmarktregio. Het 'solidariteitsprincipe' van Aedes (de eventuele overheveling van financiële middelen naar andere regio's) vormt een bedreiging als de overheid gevolg geeft aan dat principe. Dit dwingt ons tot een pakket van maatregelen gericht op de toekomst, om zelf inhoud en oormerking te geven aan de financiële ruimte die ontstaat door de afschaffing van de verhuurdersheffing.

Bedrijfsvoering en organisatie

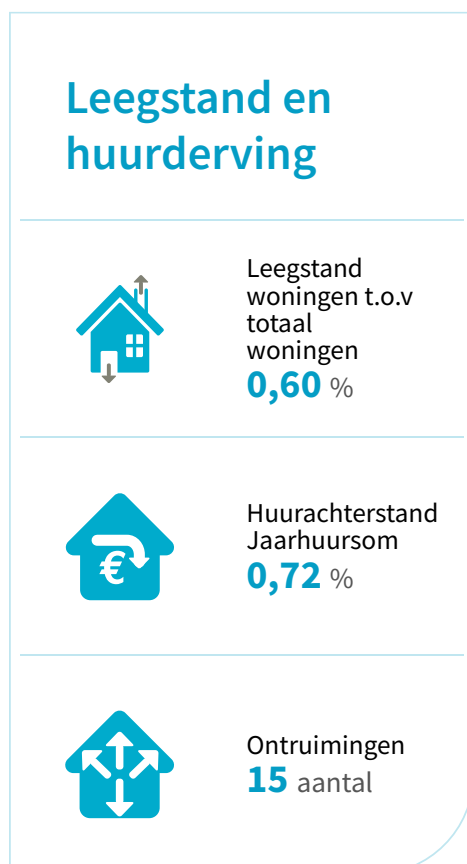
Bedrijfsvoering

In 2021 hebben we, ondanks corona, in het Veranderprogramma 2019-2022 verdere stappen gezet.

Herstarten onderhoud en kwaliteitsverbeteringen

Virusveilig werken blijft voorop staan en de protocollen die we in 2020 hebben opgesteld, blijven gehandhaafd. In mei 2021 startten we de projecten aan de buitenkant van de woningen, van planmatig onderhoud en de kwaliteitsverbeteringen. Per september lagen we weer redelijk op stoom. Ook de meer langdurige klussen bij huurders aan de binnenkant van de woningen hebben we daarna weer opgepakt.

Net als in 2020 laten de resultaten in 2021 de sporen zien van corona: we hebben onze taakstellingen en ambities bij projecten en leegstandsderving niet gehaald.



Verandering & implementatie

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 te bereiken, verbeteren we onze bedrijfsprocessen en digitalisering continu. Een aantal projecten uit het Veranderprogramma 2019-2022 kon ondanks corona en lockdowns worden doorgezet. Daarmee liggen wij redelijk op schema:

- De optimalisatie van processen met name bij S&O (het mutatieproces) (lopend);
- De aansturing bij S&O: van bureau-coördinatie naar meewerkend voorman (afgerond);
- De optimalisatie van het WIS met een wijkconsulentenportaal (afgerond);
- 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 (afgerond);
- Apps voor opname en inspectie (lopend);
- Diverse digitale opleidingen en trainingen (lopend);
- Project Logistiek (afgerond);
- Project Verbetering rapportages uit AFAS (lopend);
- Integratie Vastgoedmanagement (lopend).

Tobias 365

Ons huidige ERP Tobias 2009 was aan vervanging toe eind 2021. We hebben Tobias 2009 vervangen door Tobias 365, de in de Cloud versie van Aareon, per 1 januari 2022. We hebben de zogenaamde Rapid start versie gekocht, zonder maatwerk.

Vanwege het vele maatwerk in Tobias 2009 was een uitgebreide impactanalyse nodig. De overstap naar Tobias 365 past goed in de doorontwikkeling van optimalisaties en digitalisering, maar vergt heel veel van de medewerkers. Na inrichtings- en testsessies volgde in december 2021 de conversie. Belangrijke onderdelen zijn de koppeling met WIS, ConnectIt en Katoomba.

De impact op het beheer van de ICT wordt momenteel geanalyseerd en naar een visie vertaald. Uitgangspunten voor die visie zijn SaaS tenzij, Cloud tenzij, ERP tenzij, etc. In de loop van 2022 volgt de uitvoering van de veranderingen binnen I&A.

Toelichting op project Logistiek

Met Regts hebben we een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de magazijnfunctie, voorraadbeheer en logistiek. Materialen gaan rechtstreeks naar de bussen (on the job via track en trace) en naar de mutatiewoningen. De bussen zijn het najaar van 2021 van het nieuwe, gestandaardiseerde assortiment voorzien en het magazijn in de hal in Grou is ontruimd. De ervaringen, ook voor de vaklieden, zijn positief.

Toelichting op project Integratie Vastgoedmanagement

De structuurwijziging binnen Vastgoedmanagement die in 2020 ingezet is, begint z'n vruchten af te werpen. De wijziging heeft al geleid tot een aantal verbeteringen: intensievere samenwerking binnen Team WoonFriesland; een gecombineerd portefeuilleplan met warmtevisie; een inzichtelijker MJOP met de SaaSoplossing van Vastware; Vastgoedcontrol dat in een nieuwe structuur en samenstelling proactief stuurt op financiële informatie.

Nieuwe projecten worden 'gescrumd', met verschillende disciplines. Door de evaluatiemomenten tijdens het project is tijdig bijsturen eenvoudiger. De nacalculatie geeft inzichten in verbeteringen voor volgende projecten.

Een belangrijk deel van de risicobeoordeling en bewaking van risico's heeft plaats gevonden bij de impact analyses en inrichtingssessies Tobias 365 en bij de opzet van het logistieke proces met Regts.

De vele onderdelen van het Veranderprogramma 2019-2022 vragen om synchrone invulling van goed projectmanagement van de bijbehorende ICT-projecten.

De risicobeheersing van de ICT-projecten is verankerd in het maandelijks stuurgroepoverleg, waarin voortgang van de projecten intensief wordt voorgelegd aan en besproken met de business. In dit overleg wordt besluitvorming voorbereid voor het overleg Bestuur/Directie.

De verbetering van de GITC hebben wij bewust enigszins afgebakend van het RCF-traject. Wij hebben Qbit belast met het opzetten en beheer van een Verbeterregister van de GITC. Hoewel AVG en het PCF in eerste lijn intern zijn ingevuld, is Qbit ook nadrukkelijk belast met de regie en counseling van dit proces. Op basis van de periodieke rapportages en incident afhandelingsmeldingen (gelukkig weinig) heeft bestuur/directie voldoende aanwijzingen dat het proces goed is ingericht en werkt. Bij de security en incidentenbeheersing vervult Qbit ook de expert- en adviseursrol voor bestuur/directie en de leiding van I&A. De rol is versterkt door Q-bit ook intensief te betrekken bij de inrichting en implementatie van Tobias 365.

Control & Compliance is ingericht volgens het Financieel Reglement. Dit team van 2 fte valt rechtstreeks onder de bestuurder en rapporteert ook aan de RvC. In 2021 is het nieuwe auditplan uitgevoerd. De functies financial controller, businesscontroller en projectcontroller zijn ingevuld en worden waar nodig ondersteund door een externe professional die opereert op het snijvlak van financiën en ICT.

Organisatie

Strategische personeelsplanning en opleidingen

De strategische personeelsplanning biedt onder andere input en ondersteuning voor het Veranderprogramma 2019-2022. De optimalisatie van onze werkprocessen toetsen we aan de inzichten uit deze strategische personeelsplanning.

In 2021 zijn, net als in 2020, minder opleidingen gedaan dan gebruikelijk. Het effect van de corona-maatregelen zorgde ervoor dat alleen digitale opleidingen konden doorgaan. Ook hebben we alle medewerkers via een e-learning abonnement een breed scala aan online trainingen aangeboden, zowel vakinhoudelijk als op het gebied van persoonlijke ontwikkeling.

2021 heeft in het teken gestaan van de implementatie van ons nieuwe basissysteem Tobias365. Om alle medewerkers hier goed op voor te bereiden is veel geïnvesteerd in training. Zo konden alle medewerkers deelnemen aan een basisvaardighedentraining. Ook waren er events waarin alle veranderingen rondom de livegang en de werking van het nieuwe systeem toegelicht werden.

Personeelsinformatiesysteem

Wij werken sinds 2019 met het personeelsinformatiesysteem AFAS. In 2021 zijn werkprocessen verder gedigitaliseerd en is het systeem verbeterd. Daarnaast lag de focus op doorontwikkeling van de dagelijkse beschikbaarheid van management- en stuurinformatie.

Ziekteverzuim

Onze ambitieuze doelstelling was 4,5% ziekteverzuim en 1,0 meldingsfrequentie. Het resultaat is respectievelijk 5,64% en 0,86. Door corona was te verwachten dat het ziekteverzuim hoger zou liggen.

Medewerkers



Aantal **225**

medewerkers:

Aantal **150**

mannen:

Aantal **75**

vrouwen:

Gemiddeld aantal jaren

Leeftijd	50
Diensttijd	18

Aantal medewerkers

Instroom	12
Uitstroom	17
Doorstroom	8
Vroegpensioen	4
Ziekteverzuim	5,64%

Meldingsfrequentie	0,86
--------------------	------

De driehoek waarin leidinggevende, medewerker en P&O werken aan re-integratie en het reduceren van verzuim werkt positief. De ondersteuning door de arbeidsdeskundige, bedrijfsmaatschappelijk werker en bedrijfsarts levert hier een waardevolle bijdrage aan. Waar mogelijk zijn vroegtijdig interventies ingezet en is actieve begeleiding aangeboden.

Een belangrijk aandachtspunt tijdens corona en daarmee het thuiswerken, was om al onze medewerkers goed betrokken te houden bij onze organisatie. Dit hebben wij onder andere gedaan door frequent online medewerkersbijeenkomsten en 'events' (deels fysiek/deels online) te organiseren, uiteraard op een virusveilige manier.

Daarnaast was er ook in 2021 veel aandacht voor het ondersteunen van de vitaliteit van medewerkers: tijdens het thuiswerken, bij de balans werk/privé en bij het contact met de huurders. Zo hebben wij de medewerkers een vitaliteitsscan, deelname aan bedrijfsfitness en de mogelijkheid tot het declareren van een sportabonnement aangeboden. Duurzame inzetbaarheid is en blijft de komende jaren een belangrijk thema.

ARBO/virusveilig werken

Wij hechten veel waarde aan de veiligheid van onze medewerkers en willen een omgeving waar zij veilig kunnen werken. Dit geldt zowel voor eigen medewerkers als medewerkers die worden ingeleend.

Het actief werken aan veiligheid en veiligheidsbewustzijn van onze medewerkers heeft continu onze aandacht. Dit vergroot ook het veilig wonen van onze huurders. Sinds het begin van corona in 2020 ligt de nadruk op virusveilig werken. [naast alinea] We hebben hiervoor protocollen opgesteld. 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. Daar waar medewerkers fysiek in contact waren met onze huurders, hebben zij middelen gekregen om zo hygiënisch mogelijk te werken.

In 2021 zijn er geen herhaalcurssussen VCA en BHV geweest: deze staan gepland voor het eerste kwartaal van 2022. In november 2021 heeft een audit plaatsgevonden en zijn wij opnieuw VCA gecertificeerd.

Hybride werken blijft

We verwachten dat corona blijft. Daarom blijven we hybride werken. Dat past bij onze doelstelling om de CO₂- uitstoot te verminderen door minder reisbewegingen. Na de zomer heeft de overheid de coronamaatregelen versoepeld. Wij hebben hierin op verantwoorde wijze ons eigen beleid gevolgd: medewerkers konden één dag per week op kantoor werken. In Grou, het kloppend hart van WoonFriesland, waar collega's elkaar ontmoeten en waar team WoonFriesland zich verder verbindt en versterkt. Het fysiek bijwonen van events - op een virusveilige manier - om teamoverstijgende zaken aan te pakken werd gestimuleerd. Vanaf de tweede helft van oktober hebben wij het overheidsbeleid weer gevolgd en werd er zoveel mogelijk thuis gewerkt. De noodzakelijke activiteiten en events voor Tobias365 vonden, waar nodig, plaats in Grou.

Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek

Een goede huurderstevredenheid kan alleen bereikt worden met betrokken en gemotiveerde medewerkers. Daarom vinden wij het belangrijk om jaarlijks het medewerkersbetrokkenheidsonderzoek te doen.

De uitkomsten van het onderzoek leveren belangrijke input die bijdraagt aan onze ambities. De respons op het onderzoek was 70,5%. De gemiddelde uitkomst bij de stelling 'ik ben trots op mijn werk bij WoonFriesland' is een 7,9 gelijk aan 2020. Dit ondanks dat een groot deel van onze medewerkers bijna het hele jaar thuis heeft gewerkt. De gemiddelde uitkomst bij de stelling 'binnen mijn team kan ik mijn werk goed uitvoeren' is gestegen: van een 7,5 in 2020 naar een 7,7 in 2021.

Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek

(respons 70,5%)



**'Ik ben trots
op mijn werk
bij
WoonFriesland.'**

7,9 in 2020

7,9 in 2021



**'Binnen mijn
team kan ik
mijn werk
goed
uitvoeren.'**

7,5 in 2020

7,7 in 2021

Overleg met de Ondernemingsraad

Het bestuur heeft in 2021 vijf keer formeel [overleg](#) gevoerd met de Ondernemingsraad en acht keer informeel. Begin november vond de tweedaagse OR-training plaats waarbij de directeur-bestuurder te gast was.

Er is dit jaar veel aandacht besteed aan de samenwerking en er zijn mooie stappen gezet. In een open en transparante sfeer denkt de Ondernemingsraad actief mee in het halen van onze doelstellingen. De positief-kritische houding over en weer wordt gewaardeerd en zeker voortgezet.

Anders bouwen: de uitdagingen

Zoals al genoemd in het bestuursverslag, hebben we te maken met anders wonen en anders bouwen en onderhouden. Anders wonen betekent andere woonvormen en andere bewoners, waarvan een groter gedeelte met zorg- en welzijnsvraagstukken te kampen heeft.

Anders bouwen, met technologische vernieuwing, andere materialen, langere levensduur, circulair en duurzaam, stelt onze mensen voor andersoortige vragen, waar meer (technische) kennis en opleiding voor nodig zijn. Onze mensen moeten daarom kunnen:

- meegaan in de technische ontwikkelingen, zoals van cv-ketel naar (hybride) warmtepomp en andere geavanceerde systemen;
- participeren in de opzet (scrum) in de uitvoering van de projecten zoals Planmatig Onderhoud, comfortverbetering, duurzaamheid, innovatieve projecten;
- meegaan in en het zich eigen maken van verdere digitalisering;
- samenwerken, over teamgrenzen heen kunnen en willen kijken, eigenaarschap, ambitie en initiatief tonen;
- inspelen op zorg en begeleidingsvraagstukken, werken in netwerkteams in buurten en wijken, met een grotere groep kwetsbare huurders; toename financiële problematiek mede door energiearmoede; culturele diversiteit; nog actiever signaleren van problematiek;
- en samen optrekken met bewoner en hulpinstanties om projecten leefbaarheid voor de bewoners en in buurten en wijken te borgen.

We zullen dus als WoonFriesland verder moeten investeren in kennis, (permanente) opleiding en het voldoende op kwalitatieve en kwantitatieve sterkte brengen en houden van Team WoonFriesland. We willen een adaptieve en lerende organisatie zijn en blijven, en dat geldt voor alle teams binnen WoonFriesland.

Verslag RvC

a. Algemeen

De raad van commissarissen (RvC) houdt, volgens 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 woningcorporaties en de Woningwet.

Visie op Toezicht

'Samen werken aan goed en betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben' is de kern van de visie van WoonFriesland. Hierop heeft de raad van commissarissen ook in 2021 toezicht gehouden. Deze kern is gebruikt als leidraad voor alle toezichthoudende activiteiten en besluiten van de raad. De raad van commissarissen heeft een prominente rol in de samenspraak over missie, visie, en belangrijke ontwikkelingen en de waarneming en toetsing van de realisatie daarvan. Zij hanteert daarbij een eigentijdse toetsingsvisie en een kader met genuanceerde spelverdeling. Elk met inachtneming van de eigen rol en verantwoordelijkheid en van de optimale balans tussen besturing en toezicht. Een belangrijk fundament om WoonFriesland met lef, eigen inzichten en koers weerbaar en vooruitstrevend te laten zijn en binnen onze woningmarktregio optimaal te laten presteren.

Corona en virusveilig werken

Het bestuur heeft de coronamaatregelen en de effecten daarvan elders in dit jaarverslag toegelicht. De raad complimenteert bestuur/directie en de medewerkers met de grote veerkracht en adaptiviteit met betrekking tot het omgaan met de gevolgen van de coronapandemie, de structurele borging van het virusveilig werken én het tegelijkertijd realiseren van versnellingen en innovaties op diverse terreinen van beleid.

Afschaffen verhuurdersheffing: een goede zaak

De raad is content met het feit dat de verhuurdersheffing wordt afgeschaft. Hierdoor kunnen de grote opgaven en middelen in de woningmarktregio Fryslân dichterbij elkaar worden gebracht. Een belangrijke ontwikkeling daarbij is dat WoonFriesland in 2022 haar portefeuilleplan hierop verder gaat herijken en met de gemeenten de warmtevisie verder uitwerkt. Om de balans tussen opgaven en middelen op de lange termijn te borgen, hebben wij onze horizon doorgetrokken naar 2050. Daaruit blijkt dat met de recent afgekondigde verlaging en afschaffing van de verhuurdersheffing het realiseren van onze wensportefeuille dichterbij komt. Dit voornemen heeft WoonFriesland met haar stakeholders gedeeld in een webinar en zal verder zijn vervolg krijgen in 2022. De RvC vindt het een goede zaak dat de bestuurder zich samen met Friese woningcorporaties inspant om tot optimale inzet van middelen te komen in de Friese woningmarktregio.

Naam	Functie	Eerste benoeming	Einde eerste zittingstermijn en/of herbenoemd	Definitief aftredend
De heer ir C. 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

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. Vooruitlopend op het reglementair aftreden van drie leden van de raad, is in mei een begin gemaakt met de werving van nieuwe leden. Inmiddels hebben twee kandidaten ook de toetsende gesprekken met de AW met goed gevolg afgerond en kunnen ze dus definitief benoemd worden. De werving van een nieuwe voorzitter loopt nog. Voor de langere termijn is een rooster van aftreden ontwikkeld dat moet voorzien in een meer geleidelijke opvolging van aftredende commissarissen.

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 toezichtsvisie 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 Stadsschouwburg De Harmonie).

Mevrouw R.H. Mossel (1963) is bestuurder van de Noord-Nederlandse Coöperatie van Zorginstellingen U.A. (thuiszorg, verzorgingshuis- en verpleeghuiszorg in Groningen en Drenthe). Naast haar functie als bestuurder is zij voorzitter (tot eind mei 2021) van de adviescommissie Bouwen en Wonen van de gemeente Westerkwartier (onbezoldigd). Mevrouw Mossel brengt brede ervaring vanuit de welzijn- en zorgsector mee.

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 2022 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 2021 is in de auditcommissie gesproken over het jaarplan 2022 e.v., het jaarverslag en de jaarrekening 2020 inclusief accountantsverslag, het treasury jaarplan 2022, de Vestiaheffing, aankoop vastgoed, de marktwaardering, bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering, Buurblok, Investeringsstatuut, coronamaatregelen WoonFriesland en berichtgeving richting medewerkers, managementletter van de accountant, kwartaalrapportages, kwartaalrapportages Control & Compliance, auditplan accountant en correspondentie WSW en Aw. De commissie heeft vijf keer vergaderd.

d. Informatievoorziening

Uit vele bronnen verkreeg de RvC in 2021 informatie die noodzakelijk is om de toezichhoudende rol voldoende in te vullen. De leden volgen voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot wonen en de mogelijke gevolgen daarbij voor WoonFriesland. Via de werkorganisatie wordt de RvC op de hoogte gehouden van relevante regionale ontwikkelingen en nieuws in de lokale pers.

De RvC vormde zich een beeld van het gevoerde beleid van WoonFriesland, de bereikte resultaten en de relevante 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 2021 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.

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. De commissarissen op voordracht van de huurders hebben geparticipeerd in visie ontwikkeling van de Bewonersraad. In april 2021 is er een digitale tweedaagse met de RvC en bestuur/directie geweest. Er is onder meer gesproken over Verandering & Implementatie, eilandzaken, planning nieuwbouw- en kwaliteitsverbeteringsprojecten, organisatieontwikkeling/SPP, innovaties zoals Buurblok, HeatCycle en ontwikkelingen rondom DreamHûs.

f. Functioneren RvC

De belangrijkste punten waarbij de RvC in 2021 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 (Portefeuilleplan en Warmtevisie), financieel beleid en de koers van WoonFriesland. Daarnaast heeft de RvC uitgebreid dialoog gevoerd met de directeur-bestuurder over de meerjarenplanning en de begroting 2022.
- 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.

g. Governancecode Woningcorporaties

In januari 2020 is de herijkte Governance Code verschenen. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het Toezichts- en Toetsingskader van de raad. De definitieve goedkeuring hiervan staat voor begin 2022 geagendeerd.

Eind 2021 heeft een zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden. Bij deze evaluatie is de conclusie getrokken dat de RvC haar eigen functioneren als goed beoordeelt.

h. Goedkeuringsbesluiten

De RvC heeft in 2021 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 2021
- Jaarplan 2022 e.v.
- Jaarverslag en jaarrekening 2020
- Treasury Jaarplan 2022
- Bezoldiging RvC en Bestuur 2022
- Geactualiseerd Investeringsstatuut
- Aankoop vastgoed in gemeente Tytsjerksteradiel
- Portefeuilleplan 2021-2030 en de Warmtevisie
- Proces marktwaardering 2020

i. Uitoefenen toezichttaak

De RvC heeft ook in 2021 aan EY de opdracht gegeven voor de controle op het jaarverslag en de jaarrekening. In ontmoetingen heeft 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 2020.

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 ook in coronatijd voortvarend ter hand is genomen met het project Veranderprogramma 2019–2022.

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 (einddatum 31-12-2021 i.v.m. rooster van aftreden)
- Lid RvC Agrico, internationale aardappelcoöperatie, Emmeloord
- Lid Raad van Klanten bij BNG Bank, Den Haag (onbezoldigd).

k. Bezoldiging bestuur en commissarissen

In 2021 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.

I. Tot slot

De raad spreekt opnieuw haar grote waardering uit voor de inzet, toewijding en bereikte resultaten van de directeur-bestuurder, samen met alle medewerkers/team WoonFriesland. Dit ondanks de forse invloed van de coronamaatregelen op werkelijk alle facetten van de werkzame organisatie. Er is sprake van een hoge medewerkersbetrokkenheid. Daar zijn we erg blij mee. Dit geldt ook voor de hoge waardering die onze medewerkers krijgen van de huurders. Ook hier geldt wederom 'Goed gedaan!'

Maatschappelijk ondernemen met een sociaal hart. Sociaal, no nonsense en resultaatgericht.

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

Ir. C.B. Mulder

Voorzitter raad van commissarissen

m. Behaalde punten permanente educatie RvC/bestuur 2021

RVC	Aantal PE-punten 2021	Bestuur	Aantal PE-punten 2021
De heer ir C. Mulder	23	Mevrouw S.K. Hoekstra	53
Mevrouw drs. L.J.M. Hobert MME	7		
De heer J.A.F.A. Timmermans	10		
Mevrouw R. Mossel	12		
De heer H. Mulder	5		



Over WoonFriesland


Huurder centraal

Contact

WoonFriesland stuurt actief op persoonlijk contact. Onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en onderhoudsmedewerkers zijn onze 'ogen en oren in de wijk'. Zij zoeken de huurder op bijvoorbeeld bij mutaties, over huurbetaling en onderhoud, maar ook voor leefbaarheid. Door corona is dit contact in 2021 minder persoonlijk geweest dan we willen en is er meer digitaal gedaan. Voor het uitvoeren van het werk gebruikten we de protocollen die we in 2020 opgesteld hebben, om zo virusveilig te kunnen werken.

Dichter bij onze huurders en samenwerkingspartners zijn verbetert onze dienstverlening. Daarom zijn we netwerkplekken in onze buurten, wijken, dorpen aan het opstarten. Van een 10-tal grotere kantoorlocaties of netwerkpunten gaan we naar zo'n 20 kleinere netwerkplekken. Deze netwerkplekken zijn gevestigd in bijvoorbeeld een dorpshuis, MFC of een bedrijfsverzamelgebouw. Hier zijn vaak ook andere organisaties werkzaam waarmee we samenwerken, bijv. gemeentes, welzijnsorganisaties, zorgorganisaties. Een wijkconsulent kan een netwerkplek even als werkplek gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld zijn om vervolgacties te doen nadat de wijkconsulent in de wijk of bij een huurder is geweest. Ook is het de plek om even kort overleg te voeren met een eigen collega of collega's van andere organisaties.

MijnWoonFriesland

In ons huurdersportaal [MijnWoonFriesland](#)  kunnen onze huurders zelf zaken regelen, zoals het inplannen van een reparatieverzoek en bijvoorbeeld het aanpassen van persoonlijke gegevens. Vanaf livegang eind 2020 tot eind 2021 hebben zich ruim 7250 huurders geregistreerd in MijnWoonFriesland.

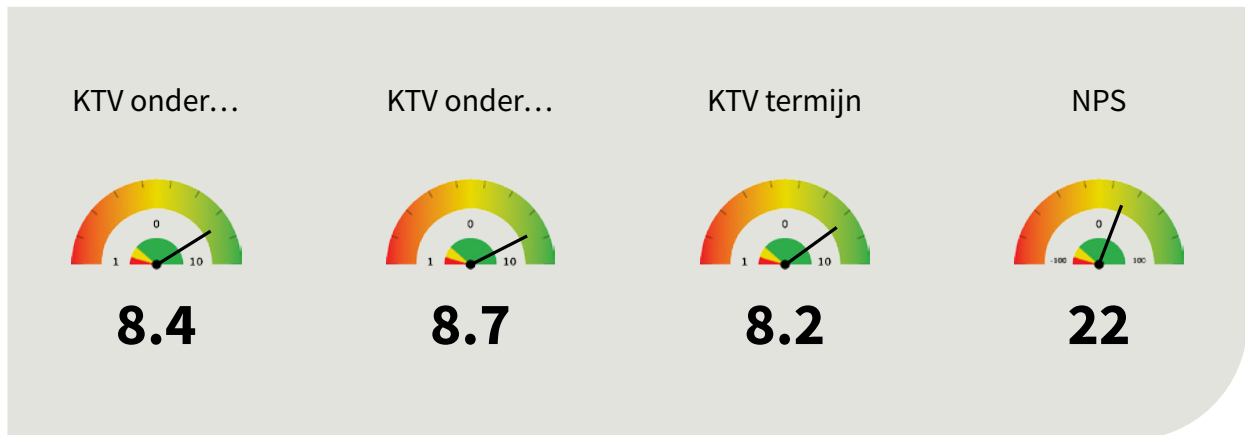
Huurderstevredenheid

Wij meten de tevredenheid van onze bewoners doorlopend. Zo weten wij direct van onze huurders wat we goed doen en wat we moeten verbeteren in ons werk en gedrag en onze houding.

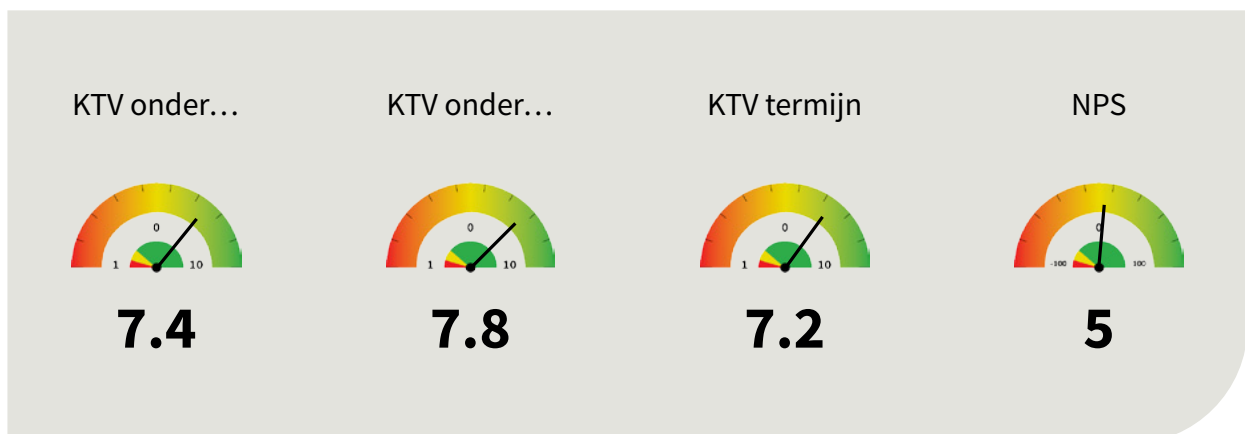
We meten de tevredenheid op verschillende onderdelen: bij onderhoud door de eigen service- en onderhoudsdienst, bij onderhoud door derden en bij nieuwe verhuringen.

Onderhoud door eigen service- en onderhoudsdienst

In 2021 hebben we hiervoor 5.518 enquêtes verstuurd. Onze huurders hebben 1.996 enquêtes ingevuld. Dat is een respons van 36,2%. Gemiddeld geven onze huurders ons een 8,4 voor het uitvoeren van reparatieonderhoud. Onze onderhoudsmedewerkers krijgen zelfs een 8,7 gemiddeld! Daar zijn we erg trots op.

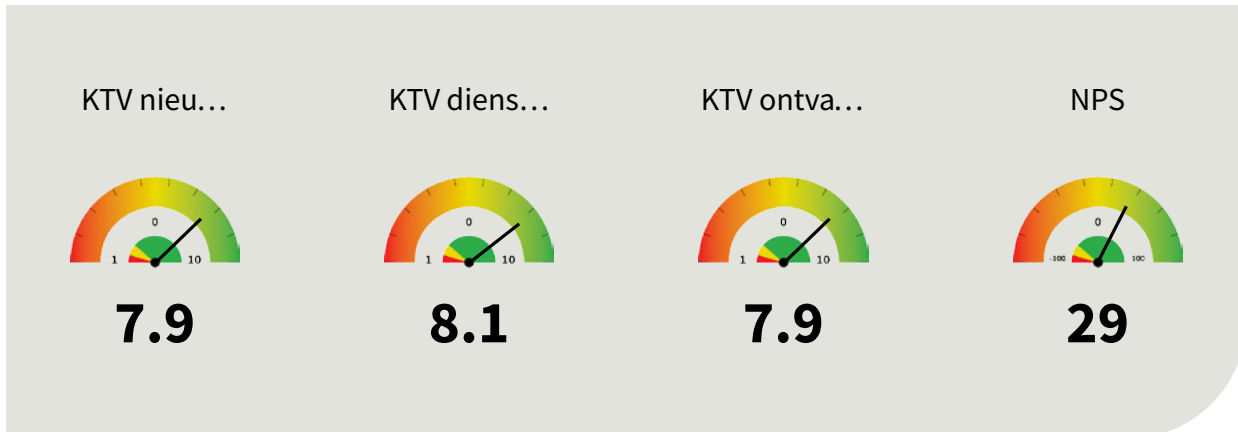
*Onderhoud door derden*

Sinds 2021 meten we ook de tevredenheid over onderhoudswerk dat derden voor ons uitvoeren. Daarvoor verstuurd wij in 2021 2.492 enquêtes. 798 huurders stuurden de enquête terug. Gemiddeld geven zij onze onderhoudspartners een 7,4 als rapportcijfer. Een mooi cijfer. Toch willen wij dat graag hoger zien. We zijn in gesprek met onze onderhoudspartners over hoe we er samen voor kunnen zorgen dat de tevredenheid verder toeneemt. Ons doel is dat de huurders even tevreden zijn over onze onderhoudspartners als over onze eigen onderhoudsdienst.



Nieuwe verhuringen

We zijn afgelopen jaar ook gestart met het meten van de tevredenheid van nieuwe huurders. We verstuurden hiervoor 1.573 enquêtes. Daarvan kwamen er 507 ingevuld retour. Gemiddeld beoordelen onze nieuwe huurders ons met een 7,9. De tevredenheid over de dienstverlening van de wijkconsulenten was gemiddeld een 8,1. We zijn ook trots op deze resultaten.




Kwaliteitsverbetering

Ook de tevredenheid bij kwaliteitsverbeteringsprojecten willen we graag in beeld hebben. In 2021 hebben we weinig metingen kunnen doen, doordat er door corona minder projecten doorgegaan zijn dan we hoopten.

Natuurlijk is niet elke huurder tevreden. Als een huurder ontevreden is, nemen wij (telefonisch) contact op en kijken wij hoe wij in overleg de klacht toch nog kunnen oplossen. Ook nemen we deze informatie mee om onze processen continu te verbeteren.

WoonFlits

Met de digitale nieuwsbrief **WoonFlits**  hebben we onze bewoners op de hoogte gehouden van belangrijke en interessante onderwerpen. In 2021 hebben de bewoners de WoonFlits 8 keer in hun mailbox gekregen. De onderwerpen variëren van informatie over de eenmalige huurverlaging tot tips voor de bestrijding van het onkruid de Japanse duizendknoop.

Leefbaarheid

Leefbaarheid is en blijft van groot belang, voor onze huurders en voor ons als sociaal verhuurbedrijf.

Onze uitgaven hiervoor gaan naar 'achter-de-voordeurprojecten', uitvoering van plannen om een veilige en schone leefomgeving te bevorderen en om overlast te voorkomen.

De signalen uit onze eigen wijkanalyses leiden tot plannen om de wijken te verbeteren. Dit bespreken wij met onze samenwerkingspartners uit de wijk, de huurdersorganisaties en de gemeenten. Daarna worden ze onderdeel van onze 'biedingen' aan de gemeentes.

Minder zelfredzaam

Een deel van onze huurders kan zich steeds minder goed zelf redden. Wij huisvesten steeds meer bewoners die zorg nodig hebben. De signalerende rol, samenwerking met en hulp vanuit multidisciplinaire wijk- en buurtteams wordt daardoor steeds belangrijker. Daarom benutten we elkaars kennis en kunde, binnen de geldende kaders vanuit wet- en regelgeving. Onze buurtbeheerders spelen ook 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.

Initiatieven

WoonFriesland stimuleert initiatieven die eigen huurders aandragen, zoals het opfrissen van de entree aan de R. Buysingweg in Leeuwarden. Deze is opnieuw gesaust en heeft een muurschildering gekregen. Ook zijn beveiligingscamera's geplaatst op verzoek van bewonerscommissies in entreehallen van complexen. Een ander voorbeeld van een initiatief vanuit bewoners is een Sintactie aan De Kei in Leeuwarden. En wij dragen zelf onder meer bij door deelname aan sociale teams, spreekuren in de wijk, het organiseren van wijkschouwen en opruim- en tuinactiedagen met onze huurders en betrokken partijen.

Woonomgeving

Een belangrijke basis voor een goede leefomgeving is het groen in wijken en buurten. In 2021 is op een aantal plaatsen het groen verbeterd waar wij dat beheren. Een voorbeeld is aan de Oldegalileën. Ook zijn de geveltuinen in de binnenstad van Leeuwarden opnieuw aangelegd. In kwaliteitsverbeteringen is meer gekeken naar de leefomgeving en dus ook het groen rondom onze woongebouwen. Daarnaast is de openbare ruimte van o.a. de Bloemenbuurt, Schieringen, Camminghaburen en Stiens aangepakt. Samen met bijvoorbeeld gemeente Heerenveen hebben we tuinen van bewoners groener gemaakt met de actie Tegel eruit, plant erin.

Betaalbaarheid

Betaalbaar wonen is een van onze speerpunten. De huurprijs is daarbij vanzelfsprekend erg belangrijk. Wij doen er alles aan, daar waar wij er invloed op hebben, om de huur en overige woonlasten voor onze huurders zo laag mogelijk te houden.

Huurprijzen

Van onze huren is 96,3% lager dan € 678,66. Er is sprake van een evenwichtige huurprijsspiegel. Ondanks onze inspanningen om de huren laag te houden, zien we dat externe factoren in een kort tijdsbestek van grote invloed kunnen zijn op de huurprijs. Voorbeelden zijn de stijging van de energielasten aan de ene kant en afschaffing van de verhuurderheffing aan de andere kant. Als sociaal verhuurbedrijf proberen we hier scherp op te zijn en adaptief op te reageren. Juist voor de betaalbaarheid van nu en later en om betalingsproblemen bij onze bewoners te voorkomen.

Geen huurverhoging

In 2021 zijn de huren bevroren voor de huurders met een gereguleerde huurovereenkomst: zij hebben geen huurverhoging gekregen. Voor woningen die niet tot de sociale huur behoren, met een huurprijs boven € 752,33, geldt wel een verhoging, volgens het vastgestelde huurprijsbeleid. De huurverhoging geldt ook voor huurders van parkeerplaatsen, garageboxen en bergingen.

Huurverlaging

In 2021 geldt de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager Inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Zij hebben eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. In totaal hebben bijna 1.000 huishoudens huurverlaging gekregen in 2021.

Cijfers huurverlaging



Aantal	Gemiddeld bedrag per huurder	
	per maand	per jaar
963	€ 42,35	€ 508,23

Huurachterstanden en huisuitzettingen

Bij de eerste aanwijzingen voor huurachterstand zoeken wij persoonlijk contact met onze huurder. Zo kunnen wij de huurder vroegtijdig helpen en achterhalen waar de achterstand door komt en zo erger voorkomen. We proberen betaalafspraken te maken en de huurder zo nodig naar hulpverleningsinstanties door te verwijzen. Hiervoor werken wij nauw samen met professionele partners. Ook in 2021 hebben we extra aandacht besteed aan huurders die door de coronamaatregelen problemen kregen met het betalen van de huur. Zo werken we samen met gemeenten om betalingsachterstanden sneller te signaleren en zo huurders eerder hulp te bieden.

We doen er alles aan om een huisuitzetting te voorkomen. Onze inzet voor de komende jaren blijft 'nul' huisuitzettingen door meer persoonlijk contact, waardoor huurders gericht hulp krijgen. Soms kunnen we niet anders vanwege ernstige structurele overlast, drugsgebruik en moeten wij voor de leefbaarheid ingrijpen. In 2021 hebben we helaas 15 huurcontracten om deze redenen moeten beëindigen.


Beschikbaarheid

Wij houden onze woningportefeuille stabiel rond de 20.000 woningen en andere verhuurbare eenheden, zoals garageboxen, bergingen, woonwagenstandplaatsen. Wij zijn actief in heel Friesland: in steden, op het platteland en de Waddeneilanden.

Verhuringen

Wie een huis wil huren bij ons, registreert zich als woningzoekende. Daarna kan de woningzoekende via het huurdersplatform MijnWoonFriesland reageren op ons woningaanbod, dat dagelijks aangevuld wordt.

Primaire doelgroep

In 2021 hebben we volgens onze eigen controle in 99,6% 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.

Bijzondere doelgroepen en urgenties

In 2021 hebben we in 159 woningen woningzoekenden met een toegekende urgentie gehuisvest. Het betreft:

- 36 woningzoekenden met een medische urgentie;
- 16 huurders die gedwongen moesten verhuizen vanwege een calamiteit, voorgenomen sloop of ingrijpende verbetering van hun woning;
- 17 mensen op voordracht van een maatschappelijke of zorginstelling;
- 90 woningen waarin vluchtelingen (gezinnen) de een verblijfsstatus hebben gekregen, gehuisvest zijn in opdracht van de gemeente. Het betreft hier 161 mensen.


Mutatiegraad

De doorstroming in de bestaande voorraad was in 2021, met een mutatiegraad van 10,6% hoger dan in 2020 (9,6). In 2020 was dit getal lager door de effecten van corona, in 2021 is het getal vergelijkbaar met de jaren vóór corona. In 2021 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 gemeenten en huurdersorganisaties, de gemiddelde zoekduur. De gemiddelde zoekduur van alle woningzoekenden die in 2019/2020 een huurcontract met ons afsloten, was 37,2 weken.

Op de Waddeneilanden

Voor het wonen op de eilanden Schiermonnikoog, Terschelling en Vlieland gelden aanvullende [toewijzingsregels](#)  .

Aan- en verkopen

In 2021 hebben we 7 woningen aangekocht om de beschikbaarheid van onze woningen op peil te houden. 7 keer hebben we een woning verkocht die op basis van ons portefeuilleplan minder gewenst was.



Klachten en behandeling

Klachten

Wij willen graag tevreden huurders. Daarbij koersen we op een hoge huurderstevredenheid (> 8). We grijpen klachten aan als een kans om onze dienstverlening verder te verbeteren. Daarom zoeken we direct contact met de huurder om het probleem op te lossen. Zo leren we van onze huurders.

Het aantal klachten is in 2021 in vergelijking met 2020 zo goed als gelijk gebleven. De klachten zijn onder te verdelen 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 hoe prettig onze bewoners wonen. Overlast bestaat onder andere uit conflicten tussen burens, mensen met psychische problemen die voor onrust zorgen en problemen rondom verslavingen (drank, drugs) en woonfraude (hennepsteelt, onderverhuur). Wij merken dat wij de afgelopen jaren steeds vaker te maken hebben met kwetsbare groepen. Zij zijn niet in staat om voor zichzelf te zorgen en zeker niet om in hun eigen woonbehoefte te voorzien. Om hen goed te kunnen en mogen helpen, hebben we een signaal nodig om intensievere samenwerking te zoeken met sociale partners in die wijk of buurt.



Overlast	2021	2020	2019
Klachten	99	96	215
Buren (overlast)	271	291	182

De wijkconsulent, buurtbeheerder en de vaklieden zijn onze oren en ogen in de wijk. Zij 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 de casus te bespreken en escalatie te voorkomen.

Het aantal meldingen burenoverlast is in 2021 iets gedaald in vergelijking met 2020. Door corona zijn meer huurders thuis. Hierdoor wordt geluidsoverlast vaker ervaren en vaker doorgegeven dan in eerdere jaren.

Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân

Deze commissie is ontstaan vanuit een gezamenlijk initiatief van een aantal Friese woningcorporaties, waaronder ook WoonFriesland. Hiermee is de kwaliteit, de efficiëntie en de onafhankelijkheid beter geborgd.

De provinciale klachtencommissie heeft in 2021 1 hoorzitting over een klacht van WoonFriesland gehouden. Deze klacht is ongegrond verklaard.

Samenwerking belanghouders

Met elkaar kom je verder. Samen kunnen wij onze kerntaak volbrengen: zorgen voor voldoende goede en betaalbare huurwoningen en een leefbare woonomgeving voor onze huurders in de provincie Friesland. Dat doen we 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. Wij zoeken juist diversiteit in samenwerking, zowel privaat als publiek. Zo kunnen we over grenzen heen vernieuwen.

De al ingezette samenwerkingsverbanden en innovaties werpen hun vruchten af. Hieronder lichten wij er een aantal zaken uit. Er is in de bijlagen een volledig overzicht van onze samenwerkingspartners opgenomen.

Huurdersorganisaties: constructieve samenwerking

Als je de huurder centraal stelt, moet je weten wat er leeft onder je huurders. Daarom is het belangrijk dat we continu feedback krijgen van onze huurders en huurdersorganisaties. Wij zijn erg blij met 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 zo kunnen we ook gezamenlijk beleid ontwikkelen dat bijdraagt aan de belangen van onze huurders, namelijk goed en betaalbaar wonen.

In juni hebben we met De Bewonersraad een nieuwe overeenkomst ondertekend. Een van de redenen is om onze krachten nog meer te bundelen met innovatieve (proef)projecten zoals het DreamHûs. Zo werken we vanuit onze eigen verantwoordelijkheid en rol voortdurend samen aan wat het beste voor onze huurders.

Over de volgende zaken is overleg geweest:

Adviesaanvragen:

- Adviesaanvraag protocol herstructurering en sociaal pakket sloop
- Adviesaanvraag jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2021
- Adviesaanvraag nieuw toewijzingsbeleid woonwagenstandplaatsen en woonwagens
- Adviesaanvraag Platform Huurders concept portfeuillestrategie 2021 - 2030
- Adviesaanvraag concept biedingen 2022
- Adviesaanvraag Jaarplan 2022 e.v.
- Adviesaanvraag convenant Weer Thuis
- Adviesaanvraag leefbaarheid

Overige correspondentie:

- Brief aanpassing verhuiskosten en onkostenvergoedingen (indexering)
- Brief bijdrage en inzet De Bewonersraad t.b.v. prestatieafspraken 2022
- Brief invoering huurgewenning
- Brief inzet overschot jaarrekening t.g.v. huurdersprojecten

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

- Adviesaanvraag concept portefeuillestrategie 2021 - 2030
- Adviesaanvraag bieding Terschelling 2022
- Adviesaanvraag Jaarplan 2022 (gezamenlijke reactie De Brandaris en Huurdersplatform)
- Adviesaanvraag convenant Weer Thuis
- Adviesaanvraag leefbaarheid

WoonFriesland en huurdersvereniging De Brandaris hebben na een intensief overlegtraject actuele afspraken gemaakt over alle voor de huurders op Terschelling relevante diensten, beleid, uitgangspunten en werkwijzen. Uitgangspunt daarin was behoud van het goede en vernieuwing waar wenselijk of noodzakelijk. Die afspraken zijn vastgelegd in de Overeenkomst harmonisatie kaders volkshuisvesting (d.d. 15 juli 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. Ook kan een bewonerscommissie punten aandragen die voor de bewoners in een complex van belang zijn, bijvoorbeeld over (groot)onderhoud of leefbaarheid.

Vraagdruk

In samenwerking met de Vereniging van Friese Woningcorporaties (VFW) hebben we gewerkt aan verdere uniformering van gegevens van vraagdruk. Voor 2020 waren er verschillende methodes en definities van diverse woningcorporaties om de vraagdruk te meten. Dit maakte het 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. Dergelijke informatie is belangrijk om te kunnen beslissen over wel of geen uitbreidingsnieuwbouw of om input te leveren voor systematiek voor woonruimteverdeling. Door deze uniformering is er ook zicht op de vraagdruk per gemeente. In 2020 hebben WoonFriesland en VFW voor het eerst proefgedraaid. In 2021 is deze samenwerking vastgelegd in een convenant met de huurdersorganisaties. Een mooie stap vooruit. In 2021 zijn WoonFriesland, de VFW en de Friese huurdersorganisaties een samenwerking aangegaan met het Fries Sociaal Planbureau (FSP). Het FSP heeft de vraagdrukgegevens verzameld, geanalyseerd en samengebracht in

een concept-rapport over de vraagdruk in de sociale huur in Friesland. Het rapport zal begin 2022 aan alle belanghouders worden gepresenteerd. Het rapport draagt bij aan inzicht in de sociale huurmarkt en legt mede de basis voor de uitwerking van lokaal woonbeleid.

Weer Thuis

In 2021 hebben wij in samenwerking met de Friese corporaties en de Friese huurdersorganisaties gewerkt aan het Convenant Weer Thuis. Convenantspartijen zijn: Friese gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties. Het convenant vloeit voort uit het landelijke Actieprogramma 'Weer Thuis!', opgezet door de ministeries van BZK en VWS. Doel van 'Weer Thuis' is om de uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen te bevorderen. Zo kunnen ook kwetsbare inwoners zoveel als mogelijk 'gewoon' in de wijk wonen. WoonFriesland heeft zitting in de stuurgroep waar ook gemeenten en zorgpartijen onderdeel van uitmaken.

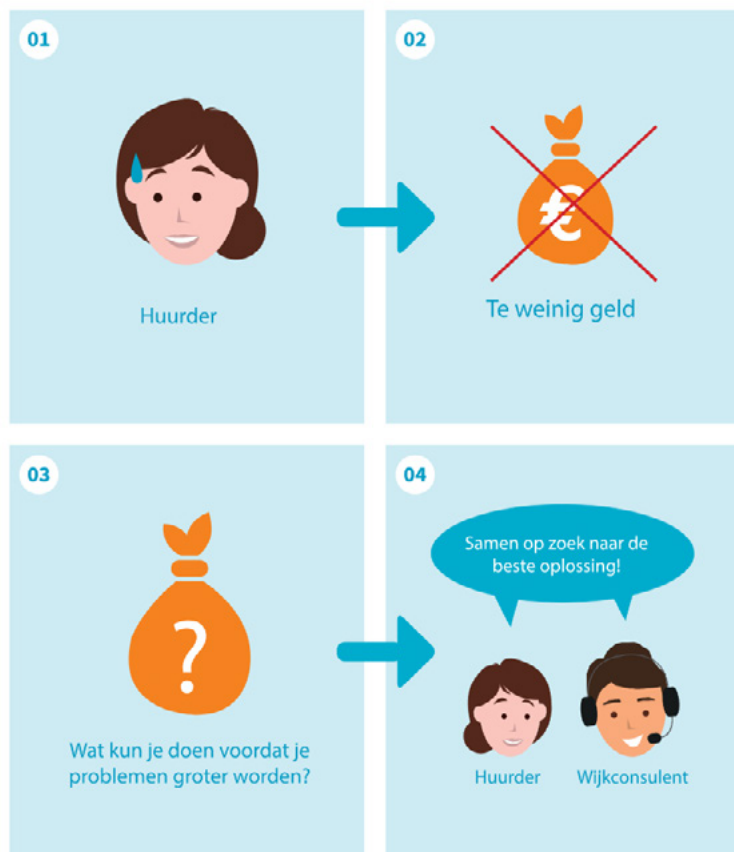
De goede afspraken in het convenant 'Weer Thuis!' over wonen en begeleiding van de uitstromers, op provinciaal niveau, vergroot de kans dat kwetsbare inwoners een zelfstandig leven op kunnen bouwen in de wijk. Zo zijn er afspraken gemaakt over begeleiding, een escalatiepad, 24 uren bereikbaarheid van zorgpartijen en het monitoren en evalueren van de uitstroom. De door WoonFriesland en haar huurdersorganisaties ingebrachte punten zijn goed verwerkt in het definitieve convenant. In januari 2022 wordt het convenant ondertekend en zal uitvoering aan de afspraken worden gegeven. Een mooie stap voorwaarts!

Vroegsignalering

Met ingang van 1 januari 2021 is de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) gewijzigd. Gemeenten moeten per 2021 gegevens van burgers met betalingsachterstanden in een vroeg stadium uitwisselen met meerdere vastelastenpartners zoals woningcorporaties, energie- en drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars.

Daarom hebben we met alle gemeenten in ons werkgebied een overeenkomst vroegsignalering afgesloten. Daarnaast zijn gerichte werkafspraken gemaakt. Doel is om in een vroeg stadium huurders te bereiken en adequate hulp aan te bieden en zo oplopende achterstanden voorkomen. Deze vroegsignalering is een aanvulling op ons eigen sociaal

incassoproces. Door het matchen van betalingsachterstanden bij meerdere vastelastenpartners ontstaat een breder beeld van de schulden. Zo kan er nog eerder en integraal schuldhulpverlening aan onze huurders worden geboden.



Bestrijding van energiearmoede en oplopende energiekosten

Met verschillende gemeenten werkten we in 2021 nog meer samen om onze huurders te ondersteunen in het besparen op de energierekening. Er is samengewerkt rondom de inzet van energiecoaches, het onder de aandacht brengen van besparingstips en het (financieel) ondersteunen van huurders door samenwerking met gemeenten rond de RREW-regeling (Regeling Reductie Energiegebruik Woningen).

In dit kader zijn in een aantal gemeenten diverse eenvoudige energiebesparende maatregelen gratis aangeboden, die huurders zelf kunnen aan brengen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld tochtstrips, ledlampen en radiatorfolie; ook zijn verwarmings- of ventilatiesystemen energiezuinig ingeregeld. Of is er gratis advies gegeven aan de huurder om de woning zo energiezuinig als mogelijk te gebruiken, zonder dat voor de huurder minder comfortabel woont.


DreamHûs

In 2021 is de samenwerking met onze partners in het **DreamHûs**  in Delft in volle vaart verdergegaan. Aan de acht eerder gestarte experimenten werden er in 2021 vier nieuwe toegevoegd. De innovaties hebben betrekking op alle facetten van de trias energetica waaronder isolatie, warmtewinning uit afvalwater, warmteproductie en opslag/buffering van warmte, productie van duurzame stroom, maar bijvoorbeeld ook gedragsverandering. Een aantal technieken staat op zichzelf, er is vaak ook sprake van (intelligente) combinaties van meerdere componenten. In 2021 werden experimenten gestart met ventilatietechnieken en een geïntegreerd systeem voor het terugwinnen van warmte uit douchewater. Er ligt ook een klein waterstofgasnet op The Green Village waar het DreamHûs ook op is aangesloten. Het DreamHûs test als eerste in Europa welke invloed waterstof heeft op leidingen, materialen en apparaten. Druk en temperatuur zijn anders dan bij aardgas. De pandemie en de maatregelen maken dat het innoveren tijdrovender is. Het versterkt ook de **innovatiekracht** , zo blijkt uit de webinar die we in 2021 georganiseerd hebben. Ook hebben wij met digitale speeddates veel nieuwe contacten gelegd en een aantal innovaties op hun merites hebben beoordeeld.

HeatCycle: De Warmte geeft positieve energie

Met de in het living lab bewezen innovatie **HeatCycle**  (winning van warmte uit afvalwater) in DreamHûs, heeft WoonFriesland een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In 2021 is de unieke pilot in Delft opgeschaald en zijn de eerste installaties voor verdere experimenten in een aantal van onze huurwoningen geïnstalleerd.

De Cube van iwel: stroom tijdelijk opslaan

Met de installatie van de **Cube**  van ontwikkelaar iwelL zorgen we voor vermindering van druk op het elektriciteitsnet en helpen we de CO₂-uitstoot te verlagen. De Cube is een batterij die stroom tijdelijk opslaat en die inzet bij pieken in stroomverbruik, zoals bij gebruik van een lift. Daardoor kan de aansluiting voor netbeheer lichter, wat het elektriciteitsnet ontlast.

JINC: gelijke kansen voor jongeren

Ook als je opgroeit in een wijk met weinig rolmodellen en veel werkloosheid heb je recht op gelijke kansen. Met dit gezamenlijk doel hebben WoonFriesland en JINC Leeuwarden al in 2018 een convenant getekend. JINC is een non-profitorganisatie die zich sterk maakt voor

gelijke kansen onder jongeren. Dankzij deze samenwerking konden vele jongeren even in de huid kruipen van bijvoorbeeld een onderhoudsmonteur of wijkconsulent. Dit kijkje in de keuken kan hen helpen, want hoe kom je er anders achter welk werk bij je talenten past?

In juli 2021 kregen de leerlingen van de IKC Prins Mauritschool uit Leeuwarden de vraag hoe je een woning verduurzaamt en toch de huur betaalbaar houdt. Onder leiding van de drie directeuren voor één dag -Hersilla, Kyana en Amine - en met hulp van onze medewerkers, kwam de basisschoolklas met een prachtig idee; de recycledouche van morgen, de 'ingenious douche'. Een bruikbaar plan waarbij je water en warmte hergebruikt. Met deze opdracht leverden zij een teamprestatie en kwamen ze met een technische oplossing, een pakkende naam en folder om het goed aan huurders uit te leggen. JINC verrijkt daarmee deze leerlingen en ons, het sociaal verhuurbedrijf. Hun idee ligt geheel in lijn met de experimenten in het DreamHûs.

WOCOZON

Het samenwerkingsverband met Wocozon loopt goed en belangrijker nog is dat steeds meer huurders profiteren van zonnestroom. In 2021 hebben wij – net als in 2020 - door de coronamaatregelen helaas minder zonnepanelen kunnen plaatsen dan de jaren daarvoor. Toch stond de teller eind 2021 op 7.411 woningen die Wocozon heeft voorzien van zonnepanelen. De zorgwekkende ontwikkeling van de energietarieven maakt zonnestroom nog interessanter. Het tarief is stabiel en het (positieve) verschil met de prijs van elektriciteit via energieleveranciers loopt voor veel huurders behoorlijk op.

Aantal woningen met zonnepanelen



Totaal aantal woningen met zonnepanelen
8.835



Aantal woningen met zonnepanelen in 2021
1.043

Bezit: nieuwbouw, verbetering en verduurzaming

Portefeuilleplan en warmtestrategie ineen

Wij hebben in 2021 onze portefeuillestrategie herzien. Doel was een portefeuilleplan met ambitie en realisme dat invulling geeft aan de maatschappelijke opgaven en dat uitvoerbaar is. Gewoon aan de slag met de maatschappelijke opgaven waar je als sociaal verhuurbedrijf voor staat.

Samen met adviesbureau Companen is de portefeuillestrategie uitgewerkt, via een proces met huurdersorganisaties, belanghouders en RvC. Hierbij hebben we steeds een relatie met de warmte-opgave gelegd. Die is in de steden anders dan in de kleinste dorpen, en ook weer anders dan op de eilanden. Dit resulteerde in een portefeuilleplan en warmtestrategie ineen. Hierbij is als uitwerking per gemeente een warmtestrategie-kaart opgesteld.

Het portefeuilleplan geeft een helder beeld van de gewenste portefeuille-ontwikkeling per gemeente en kern. Hoe deze gewenste portefeuille bereikt kan worden, verschilt per situatie. Daarmee is er ruimte om de uitvoering flexibel op te pakken.

De warmtevisie is gemaakt vanuit het oogpunt van het eigen vastgoed, omdat wij merken dat de aanpak in iedere wijk of kern anders uitpakt. De eigen warmtevisie zorgt ervoor dat er goed zicht is op zinvolle verbeteringen in complexen en dat wij de dialoog met alle gemeenten goed kunnen voeren rond de wijkuitvoeringsplannen.

Ambitieuw en haalbaar

Een ander belangrijk punt in het portefeuilleplan is de fasering. Wij kiezen voor uitbreidingsnieuwbouw tot 2030, zodat sloop-nieuwbouw en de virusveilige kwaliteitsverbetering mogelijk zijn, maar ook de actuele hoge vraagdruk wordt meegenomen. Met het nieuwe portefeuilleplan en geïntegreerde warmtevisie is de opgave tot 2050 duidelijk in beeld. De financiële middelen zijn voldoende om de streefportefeuille uit het plan te realiseren. Willen we uiteindelijk de ultieme wensportefeuille realiseren, dan brengt de verlaging en afschaffing van de verhuurderheffing ons daar dichterbij.

Breed draagvlak

Huurdersorganisaties, belanghouders en RvC waren blij met het resultaat. De breedte van de opgave waar je als corporatie voor staat, de ambitie om te groeien en te verbeteren en een stevige organisatorische basis hiervoor spreken aan. Het resultaat kwam voor de huurders en RvC logisch tot stand. Zij zijn bij verschillende stappen betrokken en hebben daarmee ook richting kunnen geven aan de uitwerking. Nu ligt er een breed gedragen portefeuille- en verduurzamingsstrategie die verder invulling krijgt in gebieds- en complexplannen.

Visie op verduurzaming bestaande bouw

Voor ons is de betaalbaarheid van verduurzaming een belangrijke randvoorwaarde. Dit vertaalt zich in het streven naar een zo hoog mogelijke CO₂-reductie bij ingrepen aan de schil tegen zo laag mogelijke kosten (over de levensduur) bij gelijkblijvende energielasten en comfort voor de huurder. Dit betekent dat 'van het-(aard)gas-af' voor ons geen doel op zich is, ook niet op de korte termijn. Onze nieuwbouwwoningen zijn aardgasloos en voldoen aan de nieuwe BENG-normen. Daarmee zorgt nieuwbouw vanuit een specifieke wijkaanpak voor versnelling in de CO₂-reductie. Wij sluiten aan bij initiatieven in wijken van bijvoorbeeld gemeenten. Daarbij ontwikkelen we onze eigen wijkaanpak (bottom-up) als houvast in het gesprek met gemeenten. Op deze manier worden praktische mogelijkheden voor verduurzaming in ons bezit meegewogen bij de gemeentelijke transitievisies warmte.

Ondertussen zetten we voor ons hele bezit blijvend in op stapsgewijze reductie van de energievraag door schilisolatie, isolerend glas en met hoogrendement cv-ketels. Daarnaast passen we CO₂-gestuurde mechanische ventilatie toe en kunnen huurders eenvoudig meedoen met het duurzaam opwekken van elektriciteit: ze kunnen zonnepanelen (laten) plaatsen. Wij werken hiervoor samen met externe partij Wocozon die de investeringen daarvoor draagt. Huurders betalen een vergoeding voor de groene stroom. Ons doel is om op zo veel mogelijk van onze woningen zonnepanelen te hebben. We brengen ze zo vaak dat kan onder de aandacht. Zo bieden we ze aan bij nieuwe verhuringen, plaatsen ze bij kwaliteitsverbeteringen als dat kan. En we plaatsen zonnepanelen als zittende huurders daar om vragen.

Voorlopig is het realistischer om stapsgewijs CO₂-uitstoot te reduceren dan om woningen volledig en grootschalig gasvrij te maken. Voor dat laatste geldt dat de techniek complex en nog te duur is en dat er vaak geen (subsidievrije) businesscases zijn. Daarbij blijkt het maatschappelijke proces nog zeer weerbarstig.

WoonFriesland neemt deel aan de beide Friese proeftuinen voor aardgasvrije wijken: in Garijp en op Vlieland. In Garijp is het een initiatief vanuit de inwoners en op Vlieland wordt het bestaande warmtenet Duinwijk volledig verduurzaamd. Zeer leerzame trajecten waar onze inbreng en inzet nuttig is.

Onze samenwerking in het DreamHûs en met de Heatcycle en iwell helpt ons in het zoeken naar innovatieve toepassingen in de verduurzaming van bestaande bouw en het verminderen van congestie in het elektriciteitsnetwerk.

Verduurzaming bestaande bouw

In 2020 en 2021 hebben we door onze coronamaatregelen een kleiner deel van de kwaliteitsverbetering uitgevoerd dan verwacht. In een ander tempo ging ook in 2021 het plaatsen van zonnepanelen op woningen gestaag door. Inmiddels zijn 8.835 woningen voorzien van zonnepanelen. Van dat aantal zijn 7.411 woningen met ketenpartner Wocozon uitgevoerd.

In 2021 hebben we 393 woningen opgeleverd met verbetering in comfort en energieprestatie. Van 2012 tot en met 2021 is 46,9 % van onze woningen verbeterd in kwaliteit- en energieprestatie. In aansluiting op het portefeuilleplan 2021-2030 en de warmtevisie zal de verduurzaming via 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. Een van onze doelen is dat zo veel mogelijk van onze bewoners zo laag mogelijke woonlasten hebben. De hoge energieprijzen in 2021 waren voor ons reden om voorbereidingen te treffen om de aanpak van woningen met slechte energielabels naar voren te halen en te versnellen. De uitvoering hiervan zal in 2022 plaatsvinden.

Uit de [grafiek](#) blijkt dat onze woningvoorraad eind 2021 gemiddeld een duurzaamheidsindex van 1,33 heeft bereikt. Onze doelstelling 'gemiddeld label B' was al 2 jaar eerder, in 2019 bereikt!

Naast de investeringen in nieuwbouw en kwaliteits- en energieprestatie verbeteren we onze woningen verder door fors te investeren in planmatig en mutatieonderhoud in 2021.

Het aantal woningen waar mutatieonderhoud is uitgevoerd was in 2021 2.066 (2020: 2.040). De kosten per mutatie zijn in 2021: € 1.660 (2020: € 1.594). De totale kosten voor mutatieonderhoud lagen in 2021 op € 3.430.000. De kosten zijn lager dan voorgaande jaren, doordat de 'dure' mutaties door Vastgoedmanagement projectmatig worden opgepakt. Daardoor worden die niet meer gedekt uit het reguliere budget van mutatieonderhoud. In 2021 zijn er bij in totaal 146 woningen 'dure' mutaties geweest (2020: 51). De hogere cijfers komen doordat de projectmatige aanpak van 'dure' mutaties in 2020 niet over het volledige kalenderjaar was.


De reparatiekosten en het aantal reparaties lagen iets hoger dan het niveau van vorig jaar, resp. 5,3 miljoen bij 17.842 reparaties. De kosten per reparatie lagen in 2021 gemiddeld op € 295. Deze kosten zijn per reparatie iets gestegen ten opzichte van 2020. Dit komt met name doordat we meer hebben uitbesteed aan derden: grotere reparaties leiden tot meer kosten.

Doelstelling is dat aantallen en 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 daarom een belangrijk issue bij de opzet en beoordeling van voorgestelde projecten.

Duurzame nieuwbouw



Onze nieuwbouwwoningen realiseren wij aardgasloos en voldoen aan de nieuwe BENG-normen. In 2021 hebben wij 3 nieuwbouwprojecten, in Heerenveen, Stiens en Britsum, opgeleverd met in totaal 51 woningen. Daarnaast zijn door transformatie nog 12 woningen toegevoegd in Leeuwarden in 'De Kazerne'.

Buurblok

Wonen als dienst: wonen, energie, vervoer en onderhoud. **Buurblok**  is bedacht door de bedrijven Bouwgroep Dijkstra Draisma en Wocozon. Zij bieden met Buurblok een duurzame oplossing voor het woningtekort. Samen bieden zij een energiezuinige woning en een duurzaam energieplan aan in één totaalaanbod. Bijzonder hierbij is dat de huizen van de aannemer blijven. Daarom onderhouden zij de huizen ook. Voor het eerst worden de huizen van Buurblok gebouwd. En wel in de wijk Techum in Leeuwarden. Onze rol is het verhuren van de woningen aan onze woningzoekenden.

En wij zijn de eerste corporatie in Nederland die deze dienst in de praktijk gaat brengen. De leaseconstructie van Buurblok is heel aantrekkelijk voor ons als sociaal verhuurbedrijf: we schaffen de nieuwe huizen niet zelf aan, maar leasen deze. Zo besparen wij door Buurblok tijd, energie en geld en kunnen daardoor extra betaalbare, circulaire en comfortabele woningen aanbieden aan onze huurders. Dat is hard nodig om het grote woningtekort in onze steden en in de rest van Friesland duurzaam op te lossen.

Samen met Aeroscan onderweg naar efficiënt onderhoud

Om zo efficiënt mogelijk inspecties te doen, **werken wij samen met Aeroscan** . Aeroscan zet sensoren, drones en kunstmatige intelligentie in. Zo verlagen we de inspectiekosten en optimaliseren we het onderhoud. We informeren onze bewoners vooraf over deze innovatieve manier van **inspecteren** . In 2020 zijn we gestart om van ons bezit de buitenkant met drones in kaart te brengen, in 2021 hebben we deze inspecties voortgezet. Ze maken deel uit van het plan om kunstmatige intelligentie verder te ontwikkelen.

Actuele en juiste gegevens met 3D open BIM

In samenwerking met CadVisual richten we een 3D open BIM-platform in. Hiermee beheren en delen we vastgoeddata op een efficiënte, actuele en dynamische manier, met als doel om dit in de toekomst ook te koppelen aan de database van T365. Daarmee verloopt de uitwisseling binnen de organisatie nog efficiënter. Dit betekent dat we uit een digitaal 3D BIM- model alle informatie consistent kunnen leveren die onze organisatie nodig heeft.

03

Financiën

Volkshuisvestelijke doelstellingen

We spannen ons maximaal in voor onze bewoners, ook in financieel opzicht. Dit doen we om onze huurwoningen betaalbaar en in goede staat te houden. Ook voor de leefbaarheid van wijken, buurten en dorpen waar onze huurders wonen, spannen we ons maximaal in. Er is sprake van een gezonde financiële exploitatie. Daarbij zetten we fors in op verbetering van de kwaliteit en de duurzaamheid van ons bestaande bezit en tegelijkertijd ook op het beheersen van het leningenniveau. Daarnaast hebben betaalbare huren en lage bedrijfslasten onze volle aandacht, waarbij de organisatie van een kwalitatief goed niveau is en blijft. Ons leningenniveau (Loan to Value) ligt op een verantwoord niveau, eind 2021 op circa € 620 miljoen.

Financieel resultaat 2021

In onderstaande tabel 7.1 wordt het financiële resultaat van 2021 vergeleken met de begroting uit 2021 en de jaarrekening van 2020.

Alle bedragen x €1.000,-

Omschrijving	Jaarrekening 2021	Begroting 2021	Jaarrekening 2020
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	49.972	43.941	57.284
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	123	-192	97
Resultaat overige activiteiten	-493	40	-542
Overige organisatiekosten	-2.424	-2.536	-2.183
Leefbaarheid	-2.812	-2.969	-2.660
Bedrijfsresultaat	44.366	39.284	51.996
Rente	-18.229	-19.697	-19.400
Resultaat deelneming	-3	0	0
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	26.134	19.587	32.596
Niet-gerealiseerde waardeverandering	320.219	10.038	174.436
Belastingen	-63.422	0	-35.762
Resultaat winst & verlies rekening	282.931	29.625	171.270

Resultaat 2021 ten opzichte van de begroting.

Het resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen over 2021 is hoger dan begroot. Het verschil uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen van circa € 6,5 miljoen wordt in het volgend overzicht in beeld gebracht.

Alle bedragen x €1.000.000,-

Meer resultaat wegens	Bedrag	Subtotaal
Hoger resultaat verkopen	0,3	
Lagere onderhoudslasten	7,0	
Lagere belastingen en sectorheffingen	1,1	
Lagere personeelskosten	1,2	
Lagere rentelasten	1,5	
		11,1

Alle bedragen x €1.000.000,-

Minder resultaat wegens	Bedrag	Subtotaal
Lagere omzet huur	-2,4	
Hoger verlies servicecontracten	-0,5	
Lagere overige opbrengsten	-0,1	
Overig	-1,6	
		-4,6
Per saldo hoger resultaat		6,5

Het bedrijfsresultaat na aftrek van rentelasten was in 2021 incidenteel hoger dan begroot. Dit met name door de lagere onderhoudslasten (als gevolg van corona)(zie tabel 7.1). Echter doordat de marktwaarde van het bezit hoger is dan de fiscale waarde en in 2021 weer fors gestegen is, moet er een hogere belastinglatentie worden gevormd in de balans. Dit brengt een belastinglastdruk van ruim € 63 miljoen in de resultatenrekening 2021 met zich mee. Zowel de stijging van de marktwaarde als de daarmee verband houdende belastingdruk

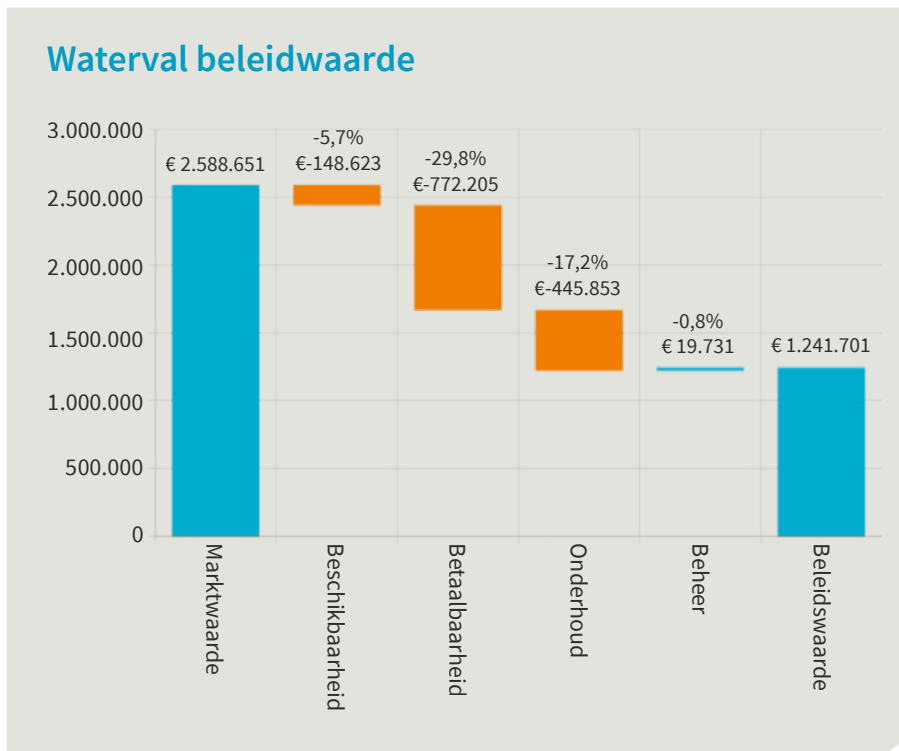
worden niet (in voldoende mate) in de jaarbegroting opgenomen. Dat komt omdat het begrote bedrag 2021 voor waardeestijging is gebaseerd op verplicht te hanteren (te lage) kaders die door de Aw worden vastgesteld, terwijl de marktomstandigheden per balansdatum wel in de waardering van de marktwaarde worden meegenomen.

Resultaat 2021 ten opzichte van de jaarrekening 2020

Uit tabel 7.3 blijkt dat het resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen over 2021 ten opzichte van de jaarrekening 2020 is gedaald met circa € 6,5 miljoen.

Alle bedragen x €1.000.000,-			Alle bedragen x €1.000.000,-		
Meer resultaat wegens	Bedrag	Subtotaal	Minder resultaat wegens	Bedrag	Subtotaal
Meer huuropbrengsten	2,2		Hogere onderhoudslasten	-8,3	
Hoger resultaat servicekosten	0,1		Hogere algemene kosten	-1,3	
Lagere personeelslasten	0,8		Hogere sectorheffingen en belastingen	-1,2	
Lagere rentelasten	1,2				
		4,3			-10,8
			Per saldo		-6,5

De belangrijkste posten van het verschil in resultaat 2021 t.o.v. 2020 van per saldo 6,5 miljoen zijn in 2021 de hogere onderhoudslasten (8,3 miljoen).



Analyse kastromen

De mutatie in de liquide middelen bedraagt €2,2 miljoen negatief. De kasstromen uit de reguliere operatie bedragen € 25,6 miljoen positief. De investeringskasstromen komen uit op een negatief bedrag van € 19,6 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de ingaande kasstroom uit de verkopen van circa € 1,2 miljoen van bestaande huurwoningen. Daar staan investeringen in nieuwbouw, kwaliteitsverbetering, aankopen, sloop en overige zaken van in totaal circa € 20,8 miljoen tegenover. Het financieringssaldo komt door het aantrekken van nieuwe leningen voor in totaal € 93 miljoen en het aflossen van € 101,1 miljoen uit op € 8,1 miljoen negatief.

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 2021 met 14,3% van € 2,27 miljard eind 2020 naar € 2,59 miljard eind 2021, nagenoeg geheel door externe waardestijging waar WoonFriesland geen invloed op heeft.

De beleidswaarde steeg met 11,1% van € 1,12 miljard eind 2020 naar € 1,24 miljard eind 2021. De hogere stijging van de beleidswaarde ligt hiermee in lijn met de ontwikkeling van de marktwaarde.

Verskil marktwaarde en beleidswaarde eind 2021 Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per ultimo 2021 bedraagt € 1,35 miljard. Het effect op het eigen vermogen is ook € 1,35 miljard (zonder rekening te houden met het effect van belastingen).

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 doorexploreren en uitponden als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. Zeker met de fors gestegen leegwaardes als basis voor het uitpondscenario.

WoonFriesland heeft een verkoopstrategie waarbij geen woningen worden verkocht, tenzij... Indien alleen het doorexploteerscenario voor de marktwaarde geldt, dan daalt de marktwaarde met € 149 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 € 772 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 € 446 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 € 20 miljoen positief. Inclusief de andere taken blijkt WoonFriesland dus nog goedkoper dan een belegger.

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 2021 is 50,0% (2020: 56,3 %) en voldoet daarmee aan de norm. Zoals blijkt uit onderstaande tabel laat de LTV een stijgend beeld zien naar circa 61%. Daarbij dient te worden bedacht dat de markt – en beleidswaarde stijging eind 2021 reeds hoger zijn dan in de periode 2022-2026 is geprognostiseerd.

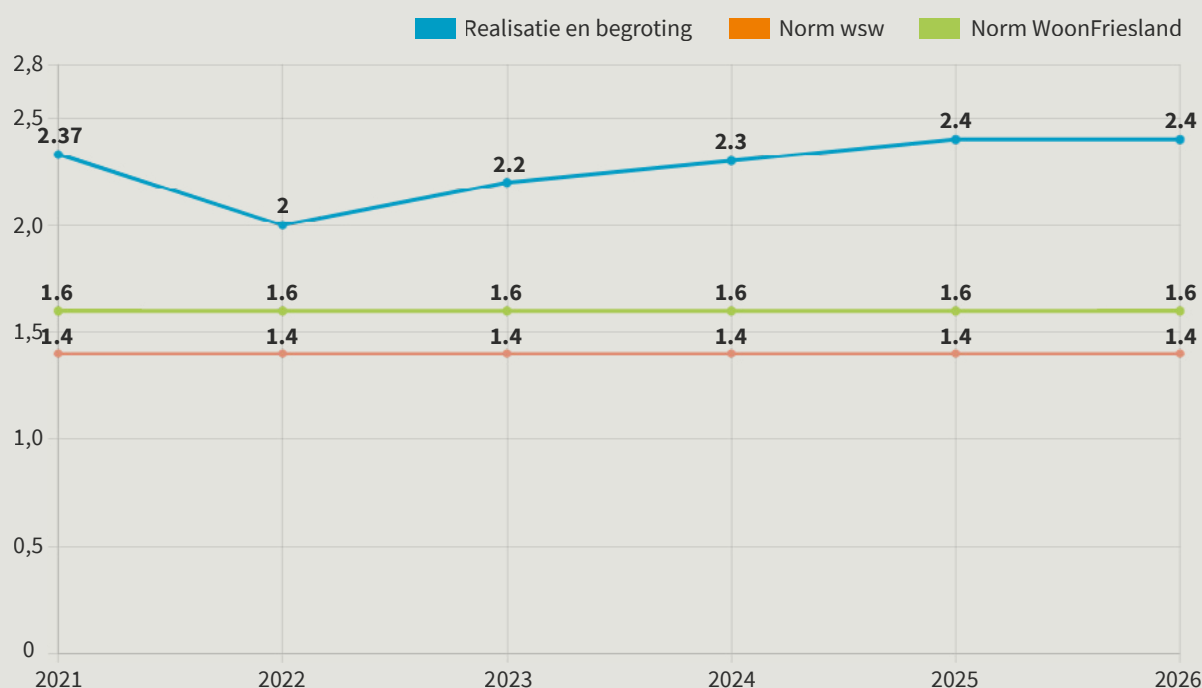
ICR (Interest Coverage Ratio)

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.

Alle bedragen x €1.000,-

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Beleidswaarde vastgoed	1.241.701	1.164.580	1.177.500	1.194.015	1.206.600	1.221.022
Leningenomvang	621.286	647.341	666.534	683.194	701.785	746.453
Loan to Value	50,0%	55,6%	56,6%	57,2%	58,2%	61,1%

ICR ontwikkeling



Uit grafiek 7.1 blijkt de ontwikkeling van de ICR. De ICR over 2021 (2,4) (2020: 2,6) is gerelateerd aan de gerealiseerde kasstromen in 2021. De ICR over 2022 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 in 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 2021 bedraagt 70,4% (2020: 68,0%). 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.

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 2021 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. Eind 2021 hebben we alleen € 2 miljoen teruggeplaatst op een roll-overlening.

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 wij voldoen aan alle financiële ratio's ten behoeve van de risicobeoordeling van het WSW. Ook in 2021 heeft het WSW een positief oordeel uitgesproken over de wijze waarop wij de businessrisks beheersen 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.

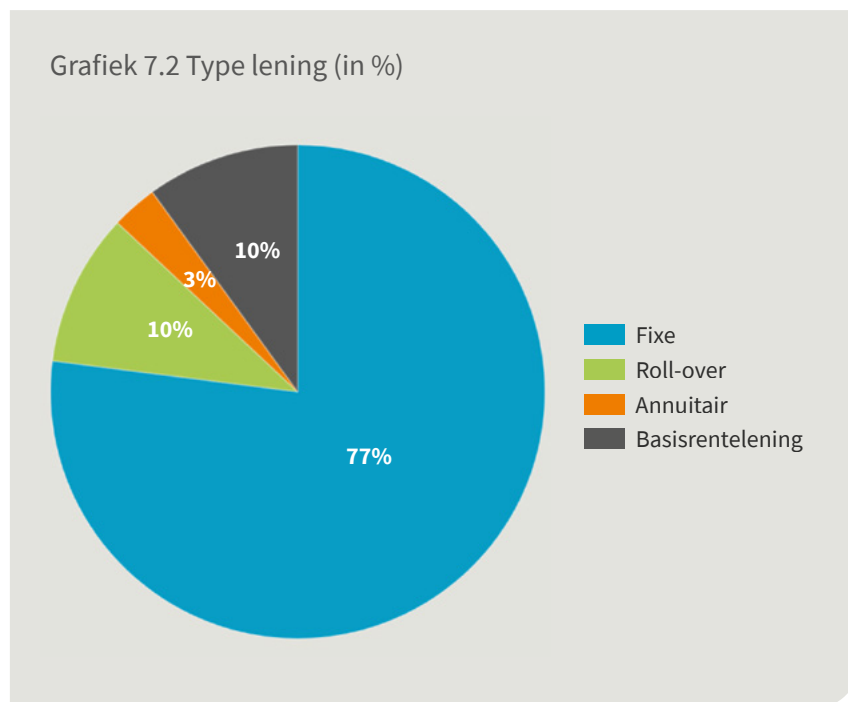
Het WSW heeft op grond van de door haar uitgevoerde integrale beoordeling in juni 2021 een borgbaarheidsverklaring afgegeven.

Leningenportefeuille

De totale leningenomvang per ultimo 2021 bedraagt € 621 miljoen en bestaat voor € 609 miljoen uit leningen die door het WSW zijn geborgd. Voor het overige deel van € 12 miljoen staan gemeenten garant. Dit betreft met name oudere leningen.

De gemiddelde rente is gedaald naar 2,72 %. De duration (de gemiddelde gewogen rente typische looptijd) van de leningenportefeuille (inclusief swaps) is per eind 2021, 17,3 jaar.

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



Alle bedragen x € 1,-

	2021	2020	
annuïteit	21.115.575	24.464.740	3,9%
basis rente	60.000.000	60.000.000	9,6%
fixe	474.330.915	457.130.951	73,0%
roll-over	63.000.000	85.000.000	13,6%
totaal	618.446.490	626.595.691	100,0%

Derivaten

WoonFriesland heeft, ultimo 2021, 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 2021 € 10 miljoen negatief. Wij hebben 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 2021

Balans per 31 december 2021

(voor resultaatbestemming)

Alle bedragen x €1.000,-

Activa	Toelichting	31 dec 2021	31 dec 2020
Vaste Activa			
VASTGOEDBELEGGINGEN	1		
DAEB vastgoed in exploitatie		2.562.760	2.241.143
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		25.891	24.431
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		14.170	13.348
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		7.631	5.921
		2.610.452	2.284.843
MATERIËLE VASTE ACTIVA	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		10.212	10.094
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	3		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		1.746	1.748
Leningen u/g		0	21
		1.746	1.769
Subtotaal		2.622.410	2.296.706
Vlottende Activa			
VOORRADEN	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		130	156
Overige voorraden		0	842
		130	998

Alle bedragen x €1.000,-

VLOTTENDE VORDERINGEN	5		
Huurdebiteuren		748	742
Overige vorderingen		77	219
Overlopende activa		430	997
		1.255	1.958
<i>Liquide middelen</i>			
LIQUIDE MIDDELEN	6		
Liquide middelen		11.245	13.481
Subtotaal		12.630	16.437
Balanstotaal		2.635.040	2.313.143

Alle bedragen x €1.000,-

Passiva	Toelichting	31 dec 2021	31 dec 2020
<i>EIGEN VERMOGEN</i>			
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserve		1.142.534	922.534
Overige reserves		650.728	611.868
Resultaat na belasting van het boekjaar		61.666	37.595
		1.854.928	1.571.997

VREEMD VERMOGEN		Alle bedragen x €1.000,-	
VOORZIENINGEN	8		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		8.538	23.190
Latente belastingverplichtingen		117.693	54.270
Voorziening reorganisatiekosten		0	117
Voorziening jubileumuitkering		374	367
Voorziening V&E-meters		537	563
		127.142	78.507
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden/leningen overheid		2.623	3.285
Schulden aan kredietinstellingen		594.494	580.001
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		13.202	12.776
Overige schulden		151	149
		610.470	596.211
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan overheid		662	1.248
Schulden aan kredietinstellingen		23.506	45.023
Schulden aan leveranciers		3.198	3.397
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		3.308	1.800
Schulden terzake van pensioenen		166	199
Overige schulden		294	3.405
Overlopende passiva		11.366	11.356
		42.500	66.428
Balanstotaal		2.635.040	2.313.143

Winst en verlies rekening over 2021

Alle bedragen x €1.000,-

	Toelichting	2021	2020
Huuropbrengsten	<u>11</u>	117.102	114.892
Opbrengsten servicecontracten	<u>12</u>	5.731	5.576
Lasten servicecontracten	<u>13</u>	-6.271	-6.187
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>14</u>	-9.596	-9.141
Lasten onderhoudsactiviteiten	<u>15</u>	-38.214	-30.652
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>16</u>	-18.780	-17.204
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		49.972	57.284
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u>17</u>	1.339	5.955
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	<u>17</u>	-91	-185
Toegerekende organisatiekosten		-196	-196
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-929	-5.477
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille		123	97
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>18</u>	11.832	-20.942
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>19</u>	307.991	195.196
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>20</u>	396	181
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		320.219	174.435
Opbrengst overige activiteiten	<u>21</u>	1.514	1.323
Kosten overige activiteiten	<u>22</u>	-2.007	-1.865
Nettoresultaat overige activiteiten		-493	-542
Overige organisatiekosten	<u>23</u>	-2.425	-2.183
Leefbaarheid	<u>24</u>	-2.812	-2.659
Bedrijfsresultaat		364.584	226.432
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	<u>25</u>	0	2
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>26</u>	293	429
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>27</u>	-18.522	-19.831
Financiële baten en lasten		-18.229	-19.400

Alle bedragen x €1.000,-

Resultaat voor belastingen		346.355	207.032
<u>Belastingen</u>	<u>28</u>	-63.422	-35.762
<u>Resultaat deelnemingen</u>	<u>29</u>	-2	0
Resultaat na belastingen		282.931	171.270

Kasstroomoverzicht 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Alle bedragen x €1.000,-

Kasstroom uit operationele activiteiten	2021	2020
<i>Operationele Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	117.547	115.460
Vergoedingen	6.091	5.905
Overige bedrijfsontvangsten	171	237
Ontvangen interest	232	18
Saldo ingaande kasstromen	124.041	121.620

Alle bedragen x €1.000,-

<i>Operationele Uitgaven</i>		
Erfpacht	-1	-2
Betalingen aan werknemers	-14.697	-15.733
Onderhoudsuitgaven	-26.560	-18.626
Overige bedrijfsuitgaven	-24.802	-24.046
Betaalde interest	-18.853	-20.194
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-512	-90
Verhuurdersheffing	-11.806	-10.343
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.251	-1.082
Saldo uitgaande kasstromen	-98.482	-90.116
Kasstroom uit operationele activiteiten	25.559	31.504
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.204	4.873
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	893
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	3.640
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.204	9.406

Alle bedragen x €1.000,-

MVA Uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-12.271	-14.581
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-6.863	-9.125
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-712	-1.842
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-532
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-349	-534
Investerings overig	-655	-1.340
Verwerving van materiële vaste activa	-20.850	-27.954
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-19.646	-18.548
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-19.646	-18.548
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Financiering Ingaande Kasstromen		
Nieuw geborgde leningen	93.000	55.000
Financiering Uitgaande Kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-99.195	-62.282
Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investeringen	-1.954	-1.885
Tussentelling uitgaande kasstromen	-101.149	-64.167
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.149	-9.167
Mutatie liquide middelen	-2.236	3.789
Liquide middelen		
Mutatie liquide middelen	-2.236	3.789
Liquide middelen per 1 januari	13.481	9.692
Liquide middelen per 31 december	11.245	13.481
	-2.236	3.789

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

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 22 april 2022.

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.

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 geclassificeerd.

Consolidatie

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

In 2020 is er sprake van 1 100% deelneming; OBM B.V. Het belang van deze deelneming ten opzichte van WoonFriesland is echter verwaarloosbaar. Het balanstotaal per 31 december 2021 van OBM B.V. bedraagt € 1.748 dzd, het vermogen bedraagt € 1.746 dzd en het resultaat 2021 bedraagt € 3 dzd negatief. Naast de kwantitatieve overwegingen zijn er ook geen kwalitatieve overwegingen welke mogelijk wel tot consolidatie kunnen leiden.

Lijst met kapitaalbelangen

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

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal	Opgenomen in consolidatie
OBM B.V. Drachten	100%	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.

Schattingswijzigingen

Er is in het verslagjaar een schattingswijziging doorgevoerd.

Schattingswijziging

WoonFriesland waardeerde tot en met verslagjaar 2020 haar vooruitgewentelde rente in het kader van de generieke aftrekbeperking alleen voor zover realisatie op grond van de begroting op korte termijn voorzienbaar was. Met ingang van 2021 houdt WoonFriesland gezien het beleid tot forse investering in nieuwbouw, kwaliteit en verduurzaming ook rekening met de duurzame verrekeningsmogelijkheden bij afwikkeling van het bezit. Waardering vindt dan plaats op een contante waarde tegen een looptijd van de gemiddelde levensduur van het bezit.

Het effect van deze schattingswijziging per 31 december 2021 op de posten DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 3,2 miljoen.

5. Grondslagen voor de waardering van Activa en Passiva

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de 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 waarderen marktwaarde").

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

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

WoonFriesland hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing inzake uitgangspunten en parameters voor waardering. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- 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 doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario 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 Nietgerealiseerde 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 investeringen gevormd 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.

WoonFriesland verwerkt "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'.

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 2021 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 woonegelegenheden. 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:

	2021	2020
Streefhuur van XX% van de maximaal redelijke huur	68,2%	68,2%
Norm onderhoud	2.313	2.103
Norm beheerslasten	673	687

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 onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

Indien gereede 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, evenals de impairment die in het huidige jaar is toegepast.

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 stichting 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.

Flottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de flottende 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 eigenvermogensinstrument.

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

Voorziening reorganisatiekosten

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

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

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 jubileum- uitkeringen 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 via een spaarsysteem 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 subcategorie:

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 huurderiving 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 deriving 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 geprognosticeerde 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 2021

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Alle bedragen x €1.000,-

VASTGOED IN EXPLOITATIE	DAEB		NIET-DAEB	
	2021	2020	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	1.192.031	1.179.048	15.750	16.389
Cumulatieve herwaardering	1.049.112	855.642	8.681	6.955
Boekwaarde per 1 januari	2.241.143	2.034.690	24.431	23.344
Mutaties				
Overboeking investeringen activa in ontwikkeling	8.775	15.606	0	0
Aankopen	630	1.973	0	0
Toename bestede kosten onderhanden en nieuwe projecten	8.318	2.189	0	-18
Desinvesteringen	-2.793	-7.043	0	-363
Herwaarderingen	306.638	193.470	1.353	1.726
Herclassificatie DAEB/Niet-DAEB in exploitatie	-107	258	107	-258
Herclassificaties van/naar voorraad	156	0	0	0
Totaal mutaties 2021	321.617	206.453	1.460	1.087
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	1.210.370	1.192.031	15.791	15.750
Cumulatieve herwaarderingen	1.352.390	1.049.112	10.100	8.681
	2.562.760	2.241.143	25.891	24.431

De toename bestede kosten onderhanden en nieuwe projecten bestaan enerzijds uit investeringen van € 8.447 (2020 : € 5.830) en anderzijds subsidies van € 129 (2020 : € 3.641).

De desinvesteringen DAEB bestaan uit verkopen ad. € 929 (2020 : € 4.451) en sloop ad. € 1.864 (2020 : € 2.592). Er zijn in 2021 geen desinvesteringen Niet-DAEB. In 2020 bestaan de desinvesteringen Niet-DAEB uit Verkopen (€ 326) en sloop (€ 37).

Uitgangspunten marktwaarde

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

Alle bedragen x €1.000,-

	2021	2020	Waarderingsvariant
Eengezinswoningen	1.419.422	1.207.452	full
Meergezinswoningen	1.115.445	1.002.863	full
Studenteneenheden	14.973	17.150	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	5.114	5.092	full
Maatschappelijk onroerend goed	2.458	2.408	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	20.574	20.262	full
Parkeervoorzieningen	10.665	10.347	full
Totaal	2.588.651	2.265.574	

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 doorexploiteerscenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCFperiode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

In 2021 is de marktwaarde van het bezit met ca. € 320 mln. gestegen van € 2,27 mld. naar € 2,59 mld. De belangrijkste oorzaken van de stijging in de marktwaarde betreffen:

- Impact van de inrekening van de autonome stijging (23,8%) 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.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters; deze zijn niet wezenlijk veranderd ten opzicht van voorgaand jaar.

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Parameters woongelegenheden					
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Leegwaardestijging	8,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (€)	826	826	826	826	826
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (€)	920	920	920	920	920
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	615	615	615	615	615
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	467	467	467	467	467
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	459	459	459	459	459
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	432	432	432	432	432
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,33%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,5%	0,5%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%
Mutatiekans bij uitponden	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Disconteringsvoet:	7,06%	7,06%	7,06%	7,06%	7,06%

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed					
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€) - BOG	6	6	6	6	6
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€) - MOG	7	7	7	7	7
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€) - BOG	10	10	10	10	10
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€) - MOG	12	12	12	12	12
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Belastingen, verzekering en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Parameters parkeerplaatsen					
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	39	39	39	39	39
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	96	96	96	96	96
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	29	29	29	29	29
Beheerkosten - garagebox (€)	40	40	40	40	40
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet:	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
<i>Parameters intramuraal zorgvastgoed</i>					
Instandhoudingsonderhoud - € XX per m2 bvo (€)	9	9	9	9	9
Mutatieonderhoud - € XX per m2 bvo (€)	12	12	12	12	12
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG)	3	3	3	3	3
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet:	5,89%	5,89%	5,89%	5,89%	5,89%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3e deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat alle onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar 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 Marktwaaarde 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 markthuurstijging 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 doorerekend 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 2021 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 +8,8% 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 (-0,38%) en een vastgoed sector specifieke opslag (+5,18%), conform het Handboek van het Ministerie. Zodoende bedraagt de basis disconteringsvoet, zonder complex specifieke opslagen 4,8%.

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 eenvoudiger manier toegepast. De disconteringsvoet voor het BOG wordt tijdens de taxatieronde door de taxateur vastgesteld.

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

Mutatie- en verkoopkans

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

Onderhoud

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

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

Technische splitsingskosten

Van deze vrijheidsgraad is geen gebruik gemaakt.

Bijzondere omstandigheden

Volgens het Handboek kunnen bijzondere uitgangspunten van toepassing zijn. Hierbij valt te denken aan langere of kortere leegstand of het effect van beklemmingsafspraken met bijvoorbeeld 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 % r.w.
Huurverhoging	1,80%	-0,50%	-4.987	-0,19%
Verhuurderheffing	0,33%	0,25%	-5.915	-0,23%
Leegwaardestijging	8,80%	-0,50%	-33.011	-1,28%
Disconteringsvoet (sectorspecifiek opslag)	4,80%	-0,50%	127.566	4,93%
Disconteringsvoet (sectorspecifiek opslag)	4,80%	0,50%	-110.770	-4,28%

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:

Alle bedragen x €1.000,-

	2021	2020
Eengezinswoningen (EGW)	779.559	686.003
Meergezinswoningen (MGW)	411.188	377.111
Studenteneenheden (STUD)	12.143	16.027
Bedrijfsmatig onroerend goed (1)	5.114	5.092
Maatschappelijk onroerend goed (1)	2.458	2.408
Zorgvastgoed (intramuraal) (1)	20.574	20.263
Parkeergelegenheden (1)	10.665	10.347
Totaal	1.241.701	1.117.251
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-2.588.651	-2.265.574
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen zonder rekening te houden met het belastingeffect)	-1.346.950	-1.148.323

(1) Is gelijk aan de marktwaaarde 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:

Stap	Effect op marktwaarde 2021 (1)		Effect op marktwaarde 2020	
	x € 1.000	In % r.w.	x € 1.000	In % r.w.
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	2.588.651	100 %	2.265.574	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	-148.623	-6 %	-159.058	-7 %
Stap 2: betaalbaarheid	-772.205	-30 %	-671.934	-30 %
Stap 3: kwaliteit	-445.853	-17 %	-323.228	-14 %
Stap 4: beheer	19.731	1 %	5.897	0 %
Beleidswaarde	1.241.701	48 %	1.117.251	49 %

(1) Het effect op de reële waarde is cumulatief berekend

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

- voor eengezinswoningen: € 593 per maand, zijnde 67,9% van de maximaal redelijke huur (2020 € 595 per maande, zijnde 67,7% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 460 per maand, zijnde 67,9% van de maximaal redelijke huur (2020 € 458 per maande, zijnde 68,2% van maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 246 per maand, zijnde 67,9% van de maximaal redelijke huur (2020 € 225 per maande, zijnde 62,9% van maximaal redelijke huur).

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

- voor eengezinswoningen: € 2.313 per verhuureenheid per jaar (2020: € 2.103);
- voor meergezinswoningen: € 2.313 per verhuureenheid per jaar (2020: € 2.103);
- voor studenteneenheden: € 925 per verhuureenheid per jaar (2020: € 725);

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

- voor eengezinswoningen: € 673 per verhuureenheid per jaar (2020: € 687);
- voor meergezinswoningen: € 673 per verhuureenheid per jaar (2020: € 687);
- voor studenteneenheden € 269 per verhuureenheid per jaar (2020: € 237);

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	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
			x € 1.000	In % van de beleidswaarde
Disconteringsvoet (1)	4,8%	+0,5%	-109.643	-8,8%
Disconteringsvoet (1)	4,8%	-0,5%	132.713	10,7%
Streefhuur per maand (1)	67,9 MRH*	+5,0%	119.094	9,8%
Lasten onderhoud (1)	€ 2.313	+5,0%	-65.288	-5,4%
Lasten beheer (1)	€ 673	+5,0%	-18.915	-1,6%

(1) Het effect op de beleidswaarde 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’.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 € 2,82 miljard (2020: 2,32 miljard).

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

WoonFriesland heeft zich jegens de gemeentes Terschelling, 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.

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 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.

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

Alle bedragen x €1.000,-

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
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 1 januari	13.348	14.400	5.921	11.252
<i>Mutaties</i>				
Toename bestede kosten onderhanden en nieuwe projecten	0	0	12.814	16.073
Afname door oplevering naar activa in exploitatie	0	0	-8.775	-15.606
Mutatie onrendabele toppen boekjaar	0	0	-1.721	-5.816
Overige mutaties	0	0	-608	18
Op/Af waardeveranderingen	1.333	754	0	0
Herclassificatie naar exploitatie	-404	-1.074	0	0
Herclassificatie naar voorraad	-107	-732	0	0
Totaal mutaties 2021	822	-1.052	1.710	-5.331

Boekwaarde per 31 december		Alle bedragen x €1.000,-		
Aanschaffingswaarde	14.940	15.451	14.055	13.860
Cumulatieve herwaardering	-770	-2.103	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	-6.424	-7.939
	14.170	13.348	7.631	5.921

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

Alle bedragen x €1.000,-

	31-12-2021	31-12-2020
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.212	10.094

	2021	2020
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	26.524	25.291
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-16.430	-15.103
Herrekende stand per 1 januari	10.094	10.188
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	1.726	1.233
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	240	0
Afschrijvingen	-1.348	-1.327
Bijzondere waardeverminderingen	-500	0
Totaal mutaties 2021	118	-94
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	28.490	26.524
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-18.278	-16.430
	10.212	10.094

De investeringen betreffen grotendeels investeringen in automatisering. De boekwaarde van deze panden bedraagt per 31-12-2021 € 5,8 mln en de reële waarde € 5,3 mln.

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

	31-12-2021	31-12-2020
<i>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</i>		
OBM B.V. te Drachten (100%)	1.746	1.748

Alle bedragen x €1.000,-

	2021	2020
<i>OBM B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1.748	1.749
Aandeel in het resultaat	-2	-1
Stand per 31 december	1.746	1.748
<i>Leningen u/g</i>		
Medisch Centrum Leeuwarden	0	15
Fietsplan personeel	0	6
	0	21

Alle bedragen x €1.000,-

	Stand per 1 januari 2021	af	Stand per 31 december 2021
Medisch Centrum Leeuwarden	15	-15	0
Fietsplan personeel	6	-6	0
	21	-21	0

Het gemiddelde rentepercentage van de uitgegeven leningen bedraagt per ultimo 2021: 0% (2020: 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. De lening is in 2021 volledig afgelost.

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

Alle bedragen x €1.000,-

Vastgoed bestemd voor de verkoop		
	31-12-2021	31-12-2020
Vastgoed bestemd voor de verkoop	130	156

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 2021: 1 / 2020: 1).

Overige voorraden		
	31-12-2021	31-12-2020
Voorraad materialen	0	842

In 2021 is de eigen voorraad overgegaan naar onze leverancier.

5. Vlottende vorderingen

Alle bedragen x €1.000,-

Huurdebiteuren		
	31-12-2021	31-12-2020
t/m 3 maanden	324	692
> 3 maanden	586	118
Vertrokken bewoners	658	613
	1.568	1.423
Voorziening dubieuze debiteuren	-820	-681
	748	742

Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	681	879
Dotatie	322	714
Onttrekking	-183	-912
Stand per 31 december	820	681

Overige vorderingen		
	31-12-2021	31-12-2020
Overige debiteuren	77	219

De overige vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Overlopende activa		
	31-12-2021	31-12-2020
Overige (m.n. vooruitbetaalde bedragen/vooruitontvangen facturen)	140	755
Te verrekenen service- en stookkosten met huurders	290	242
	430	997

De overlopende activa hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

6. Liquide middelen

Alle bedragen x €1.000,-

Liquide middelen		
	31-12-2021	31-12-2020
Rekening-courant bank	11.245	13.481

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan WoonFriesland.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Alle bedragen x €1.000,-

Herwaarderingsreserve		
	31-12-2021	31-12-2020
DAEB vastgoed in exploitatie	1.132.978	913.790
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	9.556	8.744
	1.142.534	922.534

	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Stand 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
Stand 1 januari 2021	913.790	8.744	922.534
Desinvesteringen	-1.265	0	-1.265
Mutatie herwaardering	220.453	812	221.265
Stand per 31 december 2021	1.132.978	9.556	1.142.534
<i>Totaal ongerealiseerde herwaardering</i>			
Per 31 december 2021	1.365.510	11.517	1.377.027
Af: effect belastinglatenties	232.532	1.961	234.493
Stand per 31 december 2021	1.132.978	9.556	1.142.534

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 waarderen 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.

Overige reserves		
	2021	2020
Stand per 1 januari	611.868	580.756
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	37.595	29.499
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.265	1.613
Stand per 31 december	650.728	611.868

Bestemming van het resultaat 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 282.931 dzd. als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 61.666 dzd. aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 221.265 dzd. is reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

8. Voorzieningen

Alle bedragen x €1.000,-

Onrendabele investeringen en herstructureringen		
	31-12-2021	31-12-2020
Onrendabele investeringen en herstructureringen Vastgoed in ontwikkeling	7.437	18.891
Onrendabele investeringen en herstructureringen Vastgoed in exploitatie	1.101	4.299
	8.538	23.190

Onrendabele investeringen en herstructureringen Vastgoed in ontwikkeling		
	2021	2020
Stand per 1 januari	18.891	8.478
Dotatie	92	16.661
Onttrekking	-1.721	-5.816
Vrijval	-9.825	-432
Stand per 31 december	7.437	18.891

De voorziening heeft voor een bedrag van € 3 miljoen een langlopend karakter en voor het overige deel een kortlopend karakter.

Onrendabele investeringen en herstructurerings Vastgoed in exploitatie		
	2021	2020
Stand per 1 januari	4.299	0
Dotatie	0	4.299
Onttrekking	-3.198	0
Stand per 31 december	1.101	4.299

Latente belastingverplichtingen		
	31-12-2021	31-12-2020
Latente belastingverplichtingen	117.693	54.270

De latente belastingverplichting betreft waardering van het verschil tussen de fiscale waardering en de marktwaardering van het vastgoed in exploitatie, in ontwikkeling, voorzieningen en geldleningen. De toelichting op deze post is 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 2021 € 2.589, miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 1.794 miljoen. Ultimo 2020 is dit € 2.266, respectievelijk € 1.785 miljoen. Het verschil is voor de latentie bepaald en contant gemaakt tegen de netto rente en een restant levensduur van 20,8 jaar (2020: 21,8).

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 2,04%(2020 : 2,20%)Dit percentage is afgeleid uit de voor WoonFriesland geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2021, 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:

Alle bedragen x €1.000,-

Latentie op	balans 2021	balans 2020	V&W 2021	V&W 2020
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	-135.308	-74.766	-60.542	-38.869
vastgoed projecten en gronden	6.154	6.727	-573	4.043
leningen en derivaten	561	885	-324	49
niet toegestane voorzieningen	154	190	-36	59
fiscale verliezen	6.160	12.694	-6.532	-1.044
ATAD	4.692	-	4.692	-
Overige tijdelijke verschillen	-106	-	-106	-
	-117.693	-54.270	-63.423	-35.762

Onder de Latente belastingverplichting een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 15.945 (2020: € 52.078). 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. ATAD (Anti-Tax Avoidance Directive) is een door de Europese Raad aangenomen richtlijn die tot doel heeft 'agressieve' belastingconstructies aan banden te leggen.

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

	2021	2020
Boekwaarde 1 januari	-54.270	-18.508
Dotatie t.l.v. resultaat	-55.956	-39.985
Vrijval t.g.v. resultaat	-7.467	4.223
Boekwaarde 31 december	-117.693	-54.270

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2021:

Alle bedragen x €1.000,-

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25,8%
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	2.588.651	1.790.541	-798.110	-205.912
vastgoed projecten en gronden	20.241	54.199	33.928	8.753
Waarde leningen en dervaten	34.775	30.493	4.282	1.105
Waarde fiscaal verrekenbare verliezen	-	24.632	24.632	6.355
Waarde niet toegestane voorzieningen	-911	-	911	235
ATAD	-	26.678	27.678	7.141
Overige tijdelijke verschillen	10.711	10.238	-473	-122
	2.653.497	1.937.781	-707.152	-182.445

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

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25%
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	2.265.574	1.784.799	-480.775	-120.194
Vastgoed projecten en gronden	156	41.597	41.441	10.360
Waarde leningen en dervaten	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
ATAD	-	-	-	-
Overige tijdelijke verschillen	-	21.205	21.205	5.301
	2.322.299	1.962.071	-360.228	-90.057

Overige voorzieningen	31-12-2021	31-12-2020
Voorziening reorganisatiekosten	0	117
Voorziening jubileumuitkering	374	367
Voorziening V&E-meters	537	563
	911	1.047

Overige voorzieningen	1 januari 2021	Dotatie	Onttrekking	31 december 2021
Voorziening reorganisatiekosten	117	0	-117	0
Voorziening jubileumuitkering	367	37	-30	374
Voorziening V&E-meters	563	0	-26	537
	1.047	37	-173	911

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

Alle bedragen x €1.000,-

	31-12-2021	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2020	Waarvan langer dan vijf jaar
Schulden/leningen overheid	2.623	169	3.285	269
Schulden/leningen kredietinstellingen	594.494	542.880	580.001	508.141
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.202	13.202	12.776	12.776
Overige schulden	151	151	149	149
	610.470	556.402	596.211	521.335

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'.

Alle bedragen x €1.000,-

	31-12-2021	Aflossingsverplichting 2022	Resterend looptijd > 1 jaar en 5 ≤ jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	3.285	662	2.454	169
Schulden/leningen kredietinstellingen	618.000	23.506	51.614	542.880
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.202	0	0	13.202
Overige schulden	151	0	0	151
	634.638	24.168	54.068	556.402

	2021	2020
<i>Leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	4.533	7.472
Aflossing	-1.248	-2.939
Stand per 31 december	3.285	4.533
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-662	-1.248
Langlopend deel per 31 december	2.623	3.285

Schulden/leningen kredietinstellingen		
Leningen kredietinstellingen		
Stand per 1 januari	625.024	631.373
Terugplaatsing roll-overs	-17.500	0
Nieuwe leningen	85.000	55.000
Opname roll-over	8.000	0
Aflossingen huidig boekjaar	-82.524	-61.349
Stand per 31 december	618.000	625.024
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-23.506	-45.023
Langlopend deel per 31 december	594.494	580.001

De marktwaarde van de leningen (inclusief aflossingsverplichting 2022) bedraagt ultimo 2021 € 904 miljoen (2020 € 999 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 € 609 miljoen en de gemeenten voor een bedrag van € 12 miljoen. Dit is totaal € 621 miljoen, hiervan is € 24 miljoen als kortlopend verantwoord (aflossingsverplichting 2022).

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

Alle bedragen x €1.000,-

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31-12-2021	31-12-2020
	13.202	12.776

	2021	2020
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	14.250	16.090
Vermeerderingen / verminderingen	-1.473	-2.079
Stand per 1 januari	12.777	14.011
Herclassificatie naar exploitatie	-424	-1.109
Herclassificatie naar voorraad	-106	-731
Afwaarderingen	-45	-12
Opwaarderingen	1.000	618
Stand per 31 december	425	-1.234
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	13.720	14.249
Vermeerderingen / verminderingen	-518	-1.473
Langlopend deel per 31 december	13.202	12.776

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 119 aantal woningen (2020: 126), waarvan 90 huurwoningen uit bestaand bezit (2020: 97) en 29 nieuwbouwkoopwoningen (2020: 29). In 2021 zijn 7 woningen teruggekocht, hiervan zijn 6 opgenomen in exploitatie en 0 regulier verkocht.

	31-12-2021	31-12-2020
Overige schulden	151	149

10. Kortlopende schulden

Alle bedragen x €1.000,-

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	662	1.248
Schulden aan kredietinstellingen	23.506	45.023
	24.168	46.271
<i>Schulden aan leveranciers</i>		
Crediteuren	3.198	3.397
<i>Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</i>		
Omzetbelasting	2.660	1.151
Loonheffing	643	644
PAWW premie	5	5
	3.308	1.800
<i>Schulden terzake van pensioenen</i>		
Schulden terzake van pensioen	166	199

	31-12-2021	31-12-2020
Overige schulden		
Nog te ontvangen facturen	294	3.405
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen o/g	7.464	7.733
Renteswaps	520	522
Vooruitontvangen huren	1.430	1.532
Vooruitontvangen bedragen	679	99
Te verrekenen service- en stookkosten met huurders	559	673
Resterende verlofdagen	714	797
	11.366	11.356

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 31-12-2021 € 10,0 miljoen negatief (31-12-2020: € 13,1 miljoen negatief).

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

In het treasury statuut 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 (2020: € 5 miljoen) en het niet volledig opnemen van roll-over leningen. Dit geeft ultimo 2021 € 2 miljoen ruimte (2020: € 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 renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen.

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

Voor schulden met variabele renteafspraken 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 renteafspraken 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:

Alle bedragen x €1.000,-

2021 Renteklassen (vastrentende leningen)								
Restant looptijd	0% - 1%	1% - 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 7%	>7%	Eindtotaal
1 - 5 jaar	0	0	18.564	1.930	31.722	0	0	52.215
6 - 10 jaar	0	5.500	0	0	4.761	1.473	0	11.734
11 - 15 jaar	19.000	14.000	10.266	4.126	18.956	668	0	67.016
16 - 20 jaar	40.000	6.000	0	20.000	20.730	0	0	86.730
> 20 jaar	67.500	48.500	1.032	51.500	112.179	0	0	280.711
Eindtotaal	126.500	74.000	29.862	77.556	188.348	2.141	0	498.407

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,84%.

Alle bedragen x €1.000,-

2020 Renteklassen (vastrentende leningen)								
Restant looptijd	0% - 1%	1% - 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 7%	>7%	Eindtotaal
1 - 5 jaar	0	0	19.175	37.930	17.141	1.169	0	75.414
6 - 10 jaar	0	0	0	0	5.890	1.063	0	6.953
11 - 15 jaar	19.000	19.500	10.281	4.356	1.311	1.267	0	55.715
16 - 20 jaar	20.000	0	0	20.000	39.715	0	0	79.715
> 20 jaar	47.500	54.500	1.064	51.500	112.195	0	0	266.759
Eindtotaal	86.500	74.000	30.520	113.786	176.252	3.499	0	484.556

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

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

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

Alle bedragen x €1.000,-

2021 (variabel rentende leningen)								
Financiële vaste activa	≤ 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	Eindtotaal	Gemiddelde gewogen effectieve rentes
Bank	11.245	-	-	-	-	-	11.245	0,00%
Totaal Financiële passiva	11.245	-	-	-	-	-	11.245	0,00%
Leningen overheid	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
Leningen kredietinstellingen	20.000	-	-	-	20.000	103.000	143.000	1,08%
Bruto positie	31.245	-	-	-	20.000	103.000	154.245	1,08%
Renteswap (variabel naar vast)	-	-	-	-	20.000	20.000	40.000	4,52%
Netto positie	31.245	-	-	-	-	83.000	114.245	1,82%

Alle bedragen x €1.000,-

2020 (variabel rentende leningen)								
Financiële vaste activa	≤ 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	Eindtotaal	Gemiddelde gewogen effectieve rentes
Bank	13.480	-	-	-	-	-	13.480	0,00%
Totaal Financiële passiva	13.480	-	-	-	-	-	13.480	0,00%
Leningen overheid	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
Leningen kredietinstellingen	-	35.000	-	10.000	-	100.000	145.000	1,21%
Bruto positie	13.480	35.000	-	10.000	-	100.000	158.480	1,21%
Renteswap (variabel naar vast)	-	-	-	-	-	40.000	40.000	4,52%
Netto positie	13.480	35.000	-	10.000	-	60.000	118.480	1,85%

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Rentevoet en kasstroomrisico leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Soort	2021 (x € 1.000)	%	Gem. looptijd	2020 (x € 1.000)	%	Gem. looptijd
Vast	476.558	77%	24	459.437	73%	23
Roll-over	63.000	10%	6	85.000	14%	4
Basis	60.000	10%	36	60.000	10%	37
Annuïteit	21.727	3%	9	25.119	4%	10
Totaal	621.285	100%	23	629.556	100%	21

Het gemiddelde rentepercentage langlopende schulden inclusief effect derivaten bedraagt per ultimo 2021: 2,72% (2020: 2,94%).

Het totaal van € 621.285 dzd sluit aan met de volgende balansposten in de jaarrekening (bedragen x € 1.000):

Langlopende schulden	
Schulden/leningen overheid	2.623
Schulden aan kredietinstellingen	594.494
Kortlopende schulden	
Overheidsleningen	662
Schulden aan kredietinstellingen	23.506
Totaal	621.285

Het bedrag ad € 498.407 dzd opgenomen in de tabel '2021 Renteklassen (vastrentende leningen)' sluit aan met het totaaloverzicht met resterende looptijd leningen naar type. In dit laatste overzicht staat bij 'Vast' € 476.558 dzd. het verschil wordt veroorzaakt door de 'Annuïteitenleningen' ad € 21.849 dzd.

De rente op de roll-overleningen is voor € 40 miljoen van de € 63 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 markttrente (i.c. reële waarderingrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente 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 markttrente. De totale reële waarde van de langlopende schulden was voor 2021 € 904 (2020: € 999 miljoen). Bij de bepaling van de reële waarde is geen rekening gehouden met de WSW credit spread.

Rente-instrumenten

WoonFriesland heeft per 31-12-2021 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 2021 bedraagt circa € 10,0 miljoen negatief, waardering nihil vanwege toepassing kostprijshedge-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*Algemene hedgestrategie*

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:

Hoofdsommen x € 1,-

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Reële waarde
BNG BANK	20.000.000	4,5900%	EUR 3M	1-12-2008	1-12-2027	-5.499.549
RABOBANK	20.000.000	4,4585%	EUR 3M	13-7-2009	13-7-2026	-4.549.688
	40.000.000	4,4030%				-10.049.236

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 2021 gekoppelde leningen opgenomen.

Betreffende de swap van de BNG Bank is de volgende lening gekoppeld:

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum
BNG 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	Startdatum	Einddatum
NWB BANK	7.000.000	4,4585%	EUR 3M +14bp	13-7-2020	13-7-2021
NWB BANK	7.000.000	4,4585%	EUR 3M +14bp	13-7-2020	13-7-2021
NWB BANK	6.000.000	4,4585%	EUR 3M +14bp	13-7-2020	13-7-2021
	20.000.000				

In 2021 is vanwege het aflopen van bovenstaande leningen, de onderstaande lening afgesloten waardoor gedurende het gehele boekjaar sprake is geweest van een effectieve hedge:

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum
BNG BANK	20.000.000	4,4585%	EUR 3M -38bp	13-7-2021	13-7-2026
	20.000.000				

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN 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. Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2021 bedroeg dit percentage 0,062% resulterend in een jaarlijkse obligoheffing van € 0,38 miljoen voor WoonFriesland.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2021 heeft WoonFriesland een aangegane obligolening van € 15,6 miljoen die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken 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.

De per 31 december 2020 aangegane obligoverplichting van WoonFriesland bedroeg, op basis van de oude obligoregeling, € 23,2 miljoen.

Lease-overeenkomsten

De toekomstige lease-verplichtingen van WoonFriesland betreffen de leasecontracten van de bedrijfsauto's en -bussen en bedragen € 0,91 miljoen (2020 € 0,97 miljoen) waarvan € 0,43 miljoen een looptijd betreft van korter dan 1 jaar en € 0,0 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar betreft. In 2021 is een totaalbedrag van € 0,71 miljoen (2020 € 0,75 miljoen) aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Tevens heeft WoonFriesland in 2021 als lessee een leasecontract afgesloten met Buurblok inzake het leasen van sociale huurwoningen. De toekomstige lease-verplichtingen hiervan bedragen € 0,90 miljoen waarvan € 0,06 miljoen een looptijd betreft van korter dan 1 jaar en € 0,5 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar betreft. In 2021 is een totaalbedrag van € 0,06 miljoen aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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.

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

WoonFriesland heeft ultimo 2021 in totaal € 20 miljoen (2020: € 0 miljoen) aan leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en verduurzaming van woningen voor een totaalbedrag van €8,9 miljoen (2020: € 12,1 miljoen), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarant regeling zijn vermeld in de toelichting op de geconsolideerde balans bij de post verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

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.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

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.

Toelichting winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000,-)

11. Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen DAEB	117.951	116.334
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	439	451
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	87	313
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	917	938
Af: Projectderving wegens sloop	-182	-130
Af: Projectderving wegens renovatie	-627	-833
Af: Projectderving wegens verkoop	-34	-83
Af: Projectderving wegens nieuwbouw	-42	-53
subtotaal	118.509	116.937
Af: leegstand uit hoofde van mutatie	-918	-1.331
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-489	-714
	117.102	114.892

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0% (1 juli 2020: 2,57%). In het kader van de huursom benadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde gedeelte van de portefeuille 0% (2020: 2,6%).

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	5.927	5.798
Af: Huurderving wegens leegstand	-196	-222
	5.731	5.576

13. Lasten servicecontracten

	2021	2020
Servicecontracten	6.271	6.187

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

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	7.111	7.405
Overig	2.485	1.736
	9.596	9.141

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.

LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN	2021	2020
Salarissen	11.304	11.881
Sociale lasten	1.721	1.800
Pensioenlasten	1.300	1.785
Overige personeelskosten	2.951	2.672
	17.276	18.138

Bij WoonFriesland bedroeg het aantal fulltime equivalenten (fte's) in 2021 gemiddeld 209,7 ten opzichte van 218,2 in 2020. Deze werknemers waren in 2021 allen in Nederland werkzaam (2020: idem).

PERSONEELSLEDEN	2021	2020
Onderverdeeld naar:		
Bestuur & Staf	16,50	12,80
Bedrijfsvoering	73,90	69,10
Klant & Woning	118,50	132,00
	208,90	213,90

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 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020: 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 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.

TOEREKENING ORGANISATIEKOSTEN	2021	2020
Lonen en salarissen	14.325	15.466
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	1.028	896
Overige personeelskosten	1.922	1.775
Overige huisvestingskosten	567	567
Afschrijvingskosten (huisvesting, ICT en inventaris)	1.285	1.274
Advieskosten	564	551
Automatiseringskosten	2.001	1.951
Overige algemene kosten	859	689
Bijzondere afwaardering ten dienst van (eigen kantoor gebouwen)	500	0
Toe te rekenen organisatiekosten	23.051	23.169
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.111	7.405
- Lasten onderhoudsactiviteiten	12.653	12.543
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	195	196
- Overige organisatiekosten	1.600	1.492
- Leefbaarheid	1.492	1.533
Totaal toegerekende organisatiekosten	23.051	23.169

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2020: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2021	2020
	%	%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	30,65	31,96
Lasten onderhoudsactiviteiten	55,13	54,14
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,85	0,85
Overige organisatiekosten	6,94	6,44
Leefbaarheid	6,43	6,61
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00

AFSCHRIJVINGSLASTEN ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE	2021	2020
Afschrijvingen verantwoord onder lasten verhuur en beheeractiviteiten	516	525
Afschrijvingen verantwoord onder lasten onderhoudsactiviteiten	570	557
Afschrijvingen verantwoord onder toegerekende organisatiekosten	9	9
Afschrijvingen verantwoord onder overige organisatiekosten	91	81
Afschrijvingen verantwoord onder leefbaarheid	99	102
Totaal toegerekende organisatiekosten	1.285	1.274

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Planmatig onderhoud	20.144	13.608
Mutatieonderhoud	3.406	3.251
Reparatie-/klachtenonderhoud	5.506	4.686
Onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-3.496	-3.436
Toegerekende organisatiekosten	12.653	12.543
	38.214	30.652

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Belastingen exploitatie	6.376	6.274
Verzekeringen	450	286
Verhuurderheffing	11.811	10.541
Overige directe kosten	143	103
	18.780	17.204

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)	2021	2020
Verkoopopbrengst	1.339	5.063
Af: Verkoopkosten	-91	-176
Af: Toegerekende organisatiekosten	-196	-167
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-929	-4.777
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	123	-57

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 7 woningen (2020: 18), 0 maatschappelijk (2020: 4), 0 commercieel (2020: 1) en 0 overige vastgoed (2020: 3). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 743 dzd.

Verkoop koopwoningen en grondposities (voorraden)

In 2021 zijn 0 grondposities verkocht (2020: 0 grondposities).v

VERKOOP KOOPWONINGEN EN GRONDPOSITIES (VOORRADEN)	2021	2020
Verkoopopbrengst	0	892
Af: Verkoopkosten	0	-9
Af: Toegerekende organisatiekosten	0	-29
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	0	-700
Resultaat in winst-en-verliesrekening	0	154

De verkoopopbrengst betreft 0 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2020: 4 woningen)

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Mutatie voorziening onrendabele investeringen	9.733	-16.211
Resultaat Nieuwbouw/sloop project bij oplevering	-1.099	-432
Waardeverandering door investeringen in bestaand DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.198	-4.299
	11.832	-20.942

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	1.354	1.726
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	306.637	193.470
	307.991	195.196

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Op(af)waardering vastgoed Verkocht onder Voorwaarden	396	181

Netto resultaat overige activiteiten

21. Overige bedrijfsopbrengsten

	2021	2020
Overige opbrengsten (exploitatie zonnepanelen)	1.514	1.323

22. Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Overige kosten (exploitatie zonnepanelen)	2.007	1.865

23. Overige organisatiekosten

	2021	2020
Jaarlijkse vergoeding RvC	86	92
Opleidingskosten RvC	11	8
Marktwaardering	102	87
Accountantskosten	278	298
Bijdrageheffing AW	90	90
Obligoheffing	375	0
Vrijval reorganisatiekosten	-117	116
Toegerekende organisatiekosten	1.600	1.492
	2.425	2.183
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	260	215
Andere controlewerkzaamheden	18	17
	278	232

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2021 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:

Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	3	2
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	2	17
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	1.161	1.039
Overige leefbaarheidsbijdragen	1.646	1.601
	2.812	2.659

25. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Rente overige vorderingen	2021	2020
Rente lening u/g	0	2

26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	293	429
--------------------	-----	-----

27. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente op leningen overheid	-134	-257
Rente op leningen kredietinstellingen	-17.935	-19.247
Borgstellingsvergoeding	-147	-142
Rente overige	-306	-185
	-18.522	-19.831

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

	2021	2020
Mutatie latente belastingen	-63.422	-35.762

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 18,29% (2020: 17,27%) De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2021	2020
Toepasselijk belastingtarief	25,00%	25,00%
Deelnemingsvrijstelling	0,00%	0,00%
Niet-aftrekbare kosten inclusief saneringsheffing	0,00%	0,01%
Correctie voorgaande jaren en niet gewaardeerde latenties	0,08%	-1,65%
Vpb-impact ATAD renteaftrekbepanking	-0,93%	0,50%
Effect contante waarde op latentie (rekening houdend met verlaging (2020) en verhoging (2021) toekomstig belastingtarief)	-5,86%	-6,59%
Effectief tarief	18,29%	17,27%

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

	2021	2020
Aandeel resultaat OBM B.V.	-2	0

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 € 381.869 (2020: € 364.880) respectievelijk € 82.000 (2020: € 78.700).

10. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2021

SAMENSTELLING GELDMIDDELEN		
Liquide middelen per 31 december 2020	13.481	
Zeer liquide effecten per 31 december 2020	-	
Geldmiddelen per 31 december 2020 volgens kasstroomoverzicht		13.481
Balansmutatie geldmiddelen 2021		-2.236
Liquide middelen per 31 december 2021	11.245	
Zeer liquide effecten per 31 december 2021	-	
Geldmiddelen per 31 december 2021 volgens kasstroomoverzicht		11.245

11. Overige informatie

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen bijzondere gebeurtenissen na balansdatum.

Informatieverschaffing over COVID-19-effecten

Sinds eind februari 2020 is de aanwezigheid van het COVID-19-virus in Nederland vastgesteld, met ernstige gevolgen voor de volksgezondheid. Thans zijn er vaccins voor dit virus beschikbaar, welke gedurende 2021 zijn ingezet, echter de snelle verspreiding van het virus heeft geleid tot ingrijpende overheidsmaatregelen gericht op het 'maximaal controleren' van het virus. De macro-economische gevolgen in het algemeen, en de omvang van financiële gevolgen voor de stichting in het bijzonder (op langere termijn) zijn op dit moment niet in te schatten. Vooralsnog heeft de stichting geen negatieve financiële gevolgen ondervonden en maakt zij gebruik van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning.

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

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	DAEB	niet- DAEB	DAEB	niet- DAEB
		2021		2020
<i>Vaste activa</i>				
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.562.760	0	2.241.143	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	25.891	0	24.431
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.029	7.141	6.550	6.798
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.594	37	5.884	37
	2.577.383	33.069	2.253.577	31.266
<i>Materiële vaste activa</i>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.212	0	10.094	0

Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	1.746	0	1.748
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	27.400	0	26.635	0
Leningen u/g	0	0	21	0
	27.400	1.746	26.656	1.748
	2.614.995	34.815	2.290.327	33.014
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	130	0	0	156
Overige voorraden	0	0	794	48
	130	0	794	204
Vlottende vorderingen				
Huurdebiteuren	738	10	739	3
Overige vorderingen	77	0	219	0
Overlopende activa	426	4	997	0
	1.241	14	1.955	3
Liquide middelen	10.245	1.000	12.481	1000
	11.616	1.014	15.230	1.207
	2.626.611	35.829	2.305.557	34.221

<i>Eigen vermogen</i>				
Herwaarderingsreserve	1.132.978	9.556	922.534	8.744
Overige reserves	661.378	16.750	649.463	17.891
Resultaat na belasting van het boekjaar	60.572	1.094	0	0
	1.854.928	27.400	1.571.997	26.635
<i>Voorzienen</i>				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	8.538	0	23.190	0
Latente belastingverplichtingen	116.401	1.292	53.613	657
Voorziening reorganisatiekosten	0	0	115	2
Voorziening jubileumuitkering	369	5	361	6
Voorziening V&E-meters	525	12	551	12
	125.883	1.309	77.830	677
<i>Langlopende schulden</i>				
Schulden/leningen overheid	2.623	0	3.285	0
Schulden aan kredietinstellingen	594.494	0	580.001	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.227	6.975	6.085	6.691
Overige schulden	151	0	149	0
	603.495	6.975	589.520	6.691

Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	662	0	1.248	0
Schulden aan kredietinstellingen	23.506	0	45.023	0
Schulden aan leveranciers	3.144	54	3.291	106
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.260	48	1.772	28
Schulden terzake van pensioenen	163	3	196	3
Overige schulden	294	0	3.374	31
Overlopende passiva	11.326	40	11.306	50
	42.355	145	66.210	218
	2.626.611	35.829	2.305.557	34.221

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	2021		2020	
Huuropbrengsten	115.906	1.196	113.612	1.280
Opbrengsten servicecontracten	5.679	52	5.497	79
Lasten servicecontracten	-6.138	-133	-6.085	-102
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.442	-154	-8.998	-143
Lasten onderhoudsactiviteiten	-37.850	-364	-30.331	-321
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.532	-248	-17.141	-63
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	49.623	349	56.554	730

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.618	328	4.750	1.583
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-91	0	-164	-21
Toegerekende organisatiekosten	-193	-3	-193	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.208	-328	-4.511	-1.344
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	126	-3	-118	215
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.832	0	-20.942	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	306.637	1.354	193.470	1.726
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	337	59	134	47
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	318.806	1.413	172.662	1.773
Opbrengst overige activiteiten	1.514	0	1.323	0
Kosten overige activiteiten	-2.007	0	-1.865	0
Nettoresultaat overige activiteiten	-493	0	-542	0
Overige organisatiekosten	-2.397	-28	-2.152	-31
Leefbaarheid	-2.812	0	-2.659	0
Bedrijfsresultaat	362.853	1.731	223.745	2.687

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	2	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	293	0	429	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-18.522	0	-19.831	0
Financiële baten en lasten	-18.229	0	-19.400	0
Resultaat voor belastingen	344.624	1.731	204.345	2.687
Belastingen	-62.787	-635	-35.349	-413
Resultaat deelnemingen	0	-2	0	0
Resultaat niet-DAEB	1.094	0	2.274	0
Resultaat na belastingen	282.931	1.094	171.270	2.274

Gescheiden kasstroomoverzicht Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	DAEB	niet- DAEB	DAEB	niet- DAEB
		2021		2020
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	116.372	1.175	v	1.302
Vergoedingen	6.037	54	5.883	22
Overige bedrijfsontvangsten	170	1	231	6
Ontvangen interest	232	0	18	0
Saldo ingaande kasstromen	122.811	1.230	120.290	1.330
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Erfpacht	-1	0	-2	0
Betalingen aan werknemers	-14.481	-216	-15.602	-131
Onderhoudsuitgaven	-26.346	-214	-18.622	-4
Overige Bedrijfsuitgaven	-24.437	-365	-23.992	-54
Betaalde interest	-18.853	0	20.194	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-512	0	-89	-1
Verhuurdersheffing	-11.634	-172	-10.343	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.251	0	-1.082	0
Saldo uitgaande kasstromen	-97.515	-967	-89.926	-190

Kasstroom uit operationele activiteiten	25.296	263	30.364	1.140
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.483	172	4.578	673
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	156	0	893
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	3.640	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.483	328	8.218	1.566
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-12.271	0	-14.581	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-6.863	0	-9.125	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.040	-279	-2.160	-60
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	0	-532
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-349	0	-534	0
Investerings overig	-655	0	-1.340	0
Verwerving van materiële vaste activa	-21.178	-279	-27.740	-592

Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-19.695	49	-19.522	974
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
		2021		2020
FVA				
Ontvangen lening en dividenden niet-DAEB tak	312	0	2.114	0
Uitgaven lening en dividenden	0	-312	0	-2.114
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	312	-312	2.114	-2.114
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-19.383	-263	-17.408	-1.140
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuw geborgde leningen	93.000	0	55.000	0
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-99.195	0	-62.282	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-1.954	0	-1.885	0
Tussentelling uitgaande kasstromen	-101.149	0	-64.167	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.149	0	-9.167	0

Mutatie liquide middelen	-2.236	0	3.789	0
Liquide middelen per 1 januari	12.481	1.000	8.692	1.000
Liquide middelen per 31 december	10.245	1.000	12.481	1.000
	-2.236	0	3.789	0

WNT-verantwoording 2021 WoonFriesland

De WNT is van toepassing op WoonFriesland. Het voor WoonFriesland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 197.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2021	S.K. Hoekstra	J.A. Kruijer
Functiegegevens	directeur bestuurder	directeur bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) Dienstbetrekking	Ja	Ja

Gegevens 2021	S.K. Hoekstra	J.A. Kruijer
Functiegegevens	directeur bestuurder	directeur bedrijfsvoering
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	176.551	187.000
Beloningen betaalbaar op termijn	18.318	-
Subtotaal	194.869	187.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	197.000	197.000
Bezoldiging	194.869	187.000
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.
<i>Gegevens 2020</i>		
Functiegegevens	directeur bestuurder	directeur bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) Dienstbetrekking	Ja	Ja

Gegevens 2021	S.K. Hoekstra	J.A. Kruijer
Functiegegevens	directeur bestuurder	directeur bedrijfsvoering
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
Bezoldiging	186.880	178.000

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021	Ch. B. Mulder	L.J.M. Hobert	H.J.W. Mulder
Functiegegevens	voorzitter	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<i>Bezoldiging</i>			
Bezoldiging	22.000	15.000	15.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.550	19.700	19.700
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-
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.
<i>Gegevens 2020</i>			
Functiegegevens	voorzitter	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	21.100	14.400	14.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900

Gegevens 2021	J.A.F.A. Timmermans	R.H. Mossel
Functiegegevens	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	15.000	15.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.700	19.700
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-
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 2020		
Functiegegevens	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	14.400	14.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	18.900

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 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

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



Building a better
working world

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting WoonFriesland

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het boekjaar geëindigd op 31 december 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
- de winst-en-verliesrekening over 2021;
- 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 2021 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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 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.

Materialiteit

Materialiteit	€ 37,0 miljoen (2020: € 27,5 miljoen)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2021 (2020: 1,75%)
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 (ratios). 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 financiële ratio's als opgenomen in het bestuursverslag van de toegelaten instelling onder Financiële continuïteit en meerjarenperspectief.
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 2021.

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 € 2,4 miljoen hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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 € 1,85 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 zorggedragen 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 en belastingsspecialisten. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatdoelstellingen bepalen de komende decennia in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO₂-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen en toegang tot financiële markten van ondernemingen met een grotere CO₂ voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. In het Convenant Energiebesparing Huursector uit 2012 en de Aedes-agenda 2020-2023 hebben corporaties afgesproken dat de corporatiesector als geheel gemiddeld label B in 2021 gaat realiseren. Daarnaast heeft de corporatiesector zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn in 2050.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen Stichting WoonFriesland rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie en de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving¹

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.

Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij identificeren en schatten risico's in op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting WoonFriesland en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar Risico's en onzekerheden van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen.

¹ Het is niet de bedoeling om informatie te dupliceren: als onze audit response inzake (een) frauderisico('s) of risico van niet-naleving van wet- en regelgeving in een specifiek kernpunt van onze controle is beschreven, dan wordt diezelfde informatie in deze meer generieke samenvatting van onze controle-aanpak verwijderd.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij 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.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken maar hebben wij de opbrengstenverantwoording niet geïdentificeerd als een frauderisico bij de toegelaten instelling. Vanwege het risico dat management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, 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 resultaatbepaling in de jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen.

Deze risico's vereisten echter geen significante aandacht in aanvulling op het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

<p>Frauderisico en controleaanpak</p>	<p>Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij er van uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.</p> <p>Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.</p>
---------------------------------------	---

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de directeur bedrijfsvoering, controllers en de raad van commissarissen.

Uit het door ons geïdentificeerde frauderisico, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controle-aanpak 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.

We hebben verder kennis genomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Tenslotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controle-aanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling
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 tenminste de komende twaalf maanden. Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle gebeurtenissen en omstandigheden bevat 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.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen serieuze bedreiging van de continuïteit geïdentificeerd voor de komende twaalf maanden.

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.

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.

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

<p>Risico</p>	<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 2,59 miljard wat neerkomt op 98% 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 waarderen 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. Vastgoedbeleggingen.</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 een derde van het vastgoed. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar onafhankelijk worden getaxeerd. 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 Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.</p> <p>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>
<p>Onze controleaanpak</p>	<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:

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

- 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 interne waardering en externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.
- Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de interne waardering en externe taxaties per 31 december 2021 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.
- Het evalueren van de door Stichting WoonFriesland opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2020 en 31 december 2021 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.

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.

Belangrijke observaties

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.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico

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.

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 2021 onder 1. Vastgoedbeleggingen - Beleidswaarde. Tevens is in het bestuursverslag onder 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.

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 Financiële continuïteit en meerjarenperspectief.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	<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. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>
<p>Onze controleaanpak</p>	<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 beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten). • Het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de toepasbaarheid van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde 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 afslag 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. • 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>
<p>Belangrijke observaties</p>	<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 2021 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

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag 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 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie “Informatie ter ondersteuning van ons oordeel” hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

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 verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- het 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.

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, 22 april 2022


Ernst & Young Accountants LLP

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



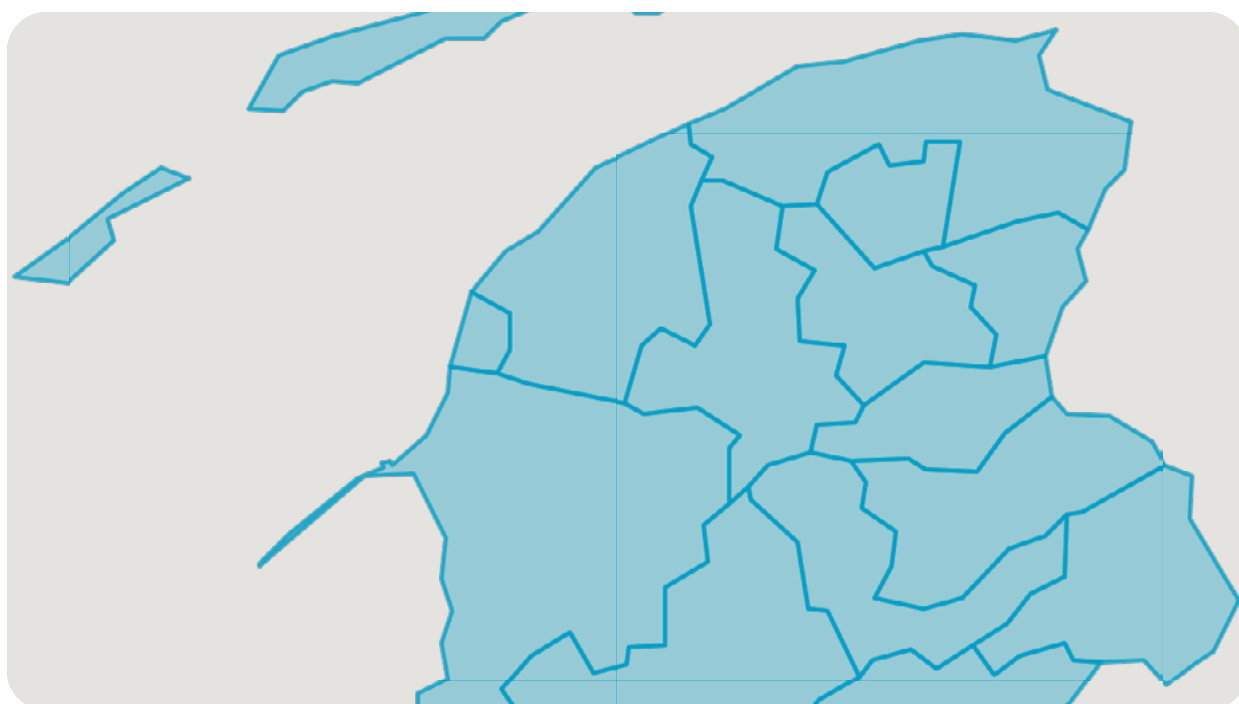
Bijlagen

A. Resultaat prestatie afspraken

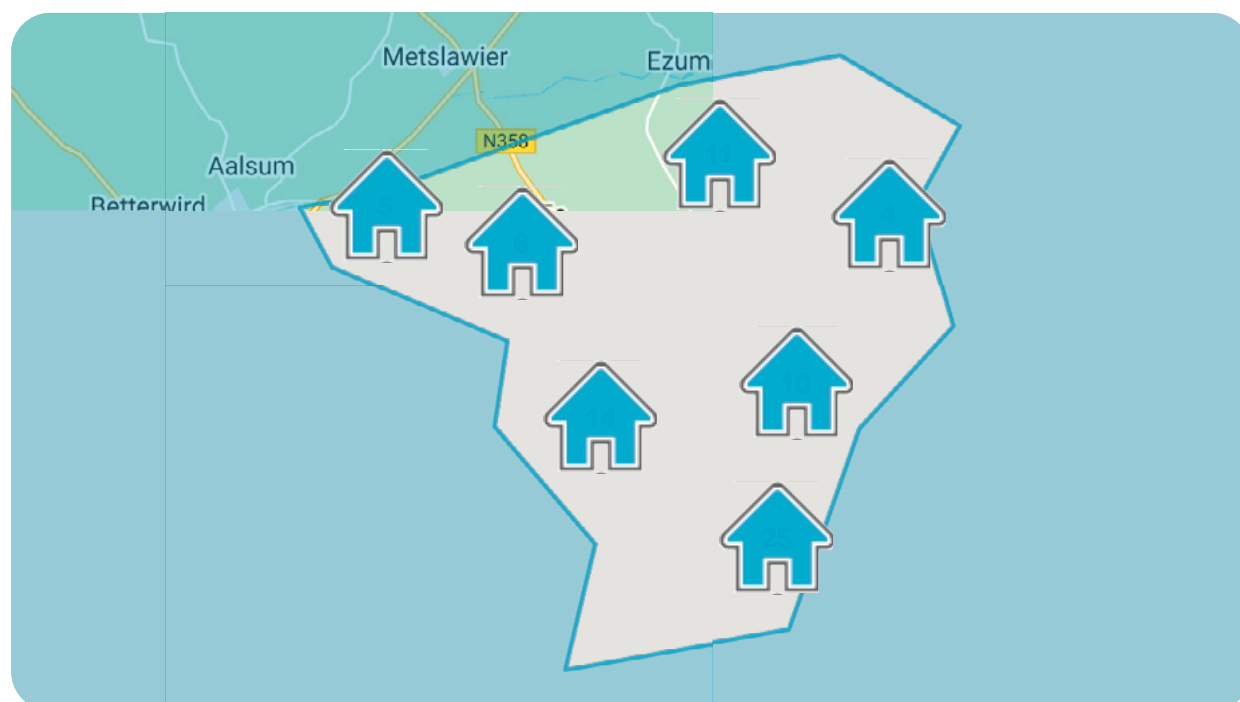
Voor een gedetailleerd overzicht van bestedingen en kerngegevens verwijzen wij u naar de prestatieafspraken en [voortgangsrapportages op onze website](#)  .

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.



Achtkarspelen



Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In de gemeente Achtkarspelen hebben wij in 2021 met onze bieding vooral ingezet op onderhoud en kwaliteitsverbeteringen. Een groot deel regulier onderhoud is uitgevoerd en er zijn voornamelijk leegkomende woningen verbeterd in kwaliteit en energieprestatie. Door de invloed van corona op het gehele verbouwproces heeft er geen projectmatige kwaliteitsverbetering in Achtkarspelen plaats gevonden.

In Gerkesklooster zijn wij aan de slag gegaan met het ontwikkelen van het terrein dat is vrijgekomen na de sloop van 4 verzakte woningen. Met de gemeente is afgesproken om het terrein uit te geven als bouwkaavel(s) voor particuliere woningen. De belangstelling vanuit het dorp voor de vrijgekomen kavels is onderzocht via een enquête. Dat leverde in eerste instantie een aantal belangstellenden op. Met hen zijn diverse gesprekken gevoerd. Uiteindelijk resulteerde dit niet in de uitgifte van de kavels. We onderzoeken nu een projectmatige ontwikkeling van het terrein.

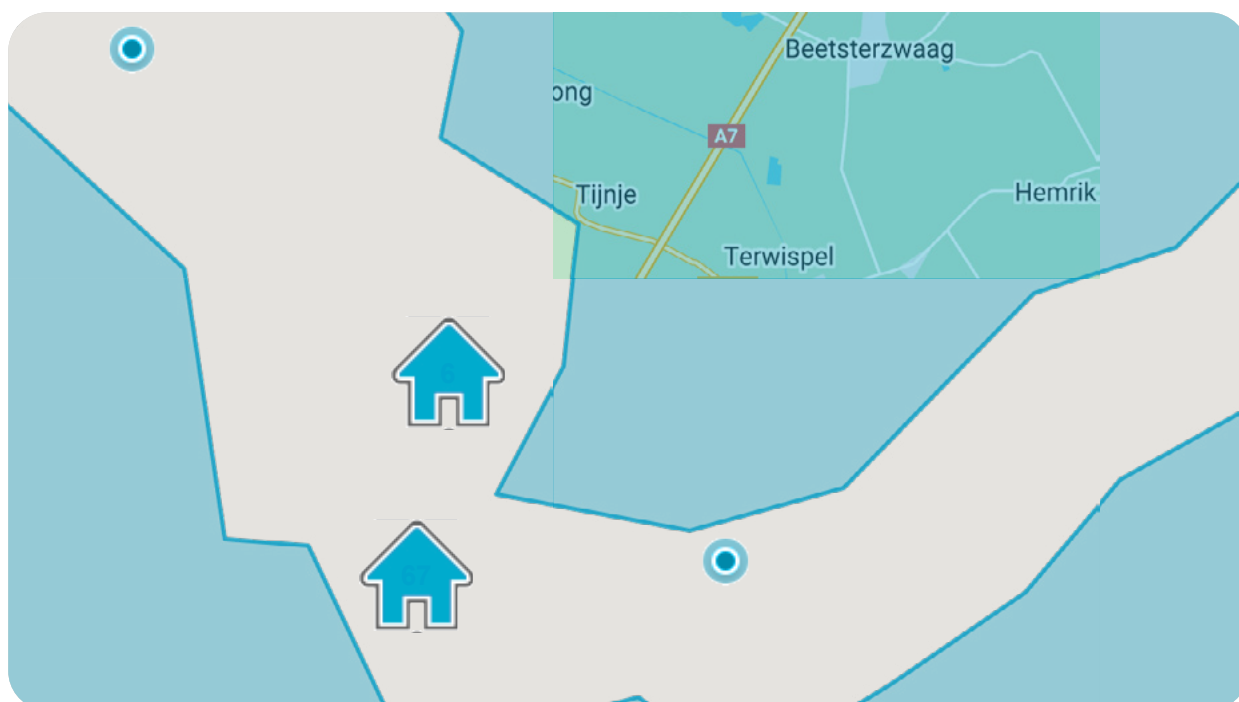
In het kader van de leefbaarheid van wijken en buurten wordt goed samengewerkt met de gebiedsteams en welzijnsorganisatie KEARN. In werkgroep en bestuurlijk overleg zijn de gevolgen van de pandemie en de effecten op de uitvoering van de bieding regelmatig besproken. Niet alleen de remmende werking op investeringen, maar zeker de mogelijke effecten op leefbaarheid, bij bijvoorbeeld huurachterstanden, zijn in nauw overleg gemonitord.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In de gemeente Achtkarspelen zijn in goede samenwerking met de gemeente Tytsjerksteradiel en onze huurdersorganisatie De Bewonersraad de prestatieafspraken opgesteld. Veelal zijn werk- en procesafspraken gemaakt, die soms over meerdere jaren worden uitgevoerd. Het sociaal domein is ook goed aangesloten op de prestatieafspraken. In de uitvoering van de afspraken was er door personele wisselingen en corona af en toe ook sprake van een minder vloeiend werkproces, waardoor niet alles volledig kon worden uitgevoerd. Er is in 2021 vooral aandacht besteed aan het delen en afstemmen van de transitievisies warmte, het huisvesten van statushouders en het in samenwerking opstellen en tekenen van een overeenkomst vroegsignalering, inclusief bijhorende werkafspraken. Dit laatste vloeit voort uit de gewijzigde Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, die erop gericht is om in een vroeg stadium oplopende schuldenproblematiek te voorkomen.

Het convenant 'Weer Thuis' en de toename van kwetsbare groepen en de gevolgen voor draagkracht en draaglast voor de leefbaarheid in dorpen, wijken en buurten was ook regelmatig onderwerp van gesprek in het bestuurlijk overleg.

Heerenveen



Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In Heerenveen is in de bestaande voorraad voornamelijk onderhoud uitgevoerd en zijn een aantal vrijkomende woningen verbeterd in kwaliteit en energieprestatie. De inzet van WoonFriesland is in 2021 vooral gericht op de realisatie van nieuwbouw. WoonFriesland heeft vergaande voorbereidingen (ontwerp, ruimtelijke procedures, exploitatieovereenkomst) getroffen voor de bouw van een omvangrijk appartementencomplex van 92 sociale huurwoningen aan het Kuperusplein. Het project vormt een katalysator voor de make-over van het oostelijk deel van het centrum. Daarnaast is de tweede serie van 21 nieuwbouwwoningen gebouwd in de wijk Skoatterwâld, als onderdeel van een project met in totaal 38 woningen. De opgeleverde woningen zijn all electric, 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. De bestedingen in leefbaarheid zijn grotendeels conform bieding uitgevoerd.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In 2021 hebben de gemeente, corporaties en huurdersverenigingen samen nieuwe prestatieafspraken gemaakt in de wetenschap dat de gemeente bezig is een nieuwe woonvisie op te stellen. Daarom zijn voornamelijk afspraken aangescherpt of herbevestigd. De prestatieafspraken bestrijken een groot aantal onderwerpen en activiteiten. De focus is sinds 2019 op een vijftal onderwerpen gelegd. Dat zijn de energietransitie en klimaatadaptatie, een studie naar vraagdruk en de behoefte aan nieuwbouwlocaties, het afstemmen en integreren van leefbaarheidsprogramma's, langer thuis wonen en samenwerken aan betalingsproblematiek. In 2021 heeft dat onder meer geresulteerd in een aangescherpte afspraken voor de gewenste nieuwbouw van sociale huurwoningen. Wij hebben bijgedragen aan de concept-warmtevisie en de nieuwe woonvisie in wording. Met de gemeente Heereveen hebben we in het kader van de Gewijzigde Wet gemeentelijke schuldhulpverlening als een van de eerste gemeenten in Friesland, een overeenkomst vroegsignalering, inclusief bijhorende werkafspraken, afgesloten. Gezamenlijk met alle vaste lastenpartners wordt hier uitvoering aangegeven. Daarnaast is domeinoverstijgende samenwerking bekrachtigd in een nieuw afgesloten 'Convenant zorg- en veiligheidsteam' ten behoeve van kwetsbare burgers en een goed en veilig leefklimaat. Er wordt er intensief samengewerkt met alle ketenpartners in het sociaal domein om kwetsbare huurders te ondersteunen. En ook om overlast en escalatie van sociale problematiek te voorkomen. In het kader van klimaatadaptatie en het verbeteren van biodiversiteit hebben we meegewerkt aan het project 'tegelwippen'. In de wijk Nijehaske hebben huurders tegels ingeruild voor vaste groene planten, zodat de eigen tuin en de wijk groener wordt en de biodiversiteit wordt gestimuleerd. Het project is enthousiast door de buurt ontvangen. In de diverse ambtelijke en bestuurlijke 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. Het af te sluiten provinciaal convenant 'Weer Thuis' is ook veelvuldig onderwerp van gesprek geweest en afspraken rond de uitvoering van het convenant zijn opgenomen in de prestatieafspraken voor 2022.

Leeuwarden



Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In de gemeente Leeuwarden is dit jaar onder invloed van corona 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. Veel onderhoudswerk kon doorgaan omdat dit aan de buitenkant plaatsvond. Ook groenonderhoud en andere investeringen in leefbaarheid verliepen vrijwel geheel volgens planning.

In 2021 zijn er 12 appartementen opgeleverd binnen het (grotere) complex Amelandsdwinger in Leeuwarden. Het betrof een interne wijziging/ombouw van eenheden die eerder een zorgfunctie hadden.

In Stiens is een 26-tal woningen nieuw gebouwd. Deze woningen aan de Remize maken onderdeel uit van een omvangrijker project met een bijzondere stedenbouwkundige setting en uitgesproken architectuur. Het zijn rijwoningen op een voormalig spoorwegemplacement. Een paar woningen zijn hoger, waardoor de bouwvorm doet denken aan een locomotief met wagons. De vraagdruk is hoog en loopt gestaag op. Zeker voor grondgebonden woningen

met, zoals in Stiens, met een voor- en een achtertuin en parkeergelegenheid. Dat en de bijzondere uitstraling van dit project verklaart de grote belangstelling voor de verhuur. Gemiddeld reageerden 240 woningzoekenden op één van deze huurwoningen. Deze energiezuinige woningen zijn geschikt voor starters en gezinnen.

In Britsum werden 4 nieuwbouwwoningen in gebruik genomen. 3 verouderde woningen aan de Weversterp werden vervangen door 4 nieuwe woningen, geschikt voor zowel starters als gezinnen. De sloop vond circulair plaats en de bouwperiode bedroeg slechts 8 weken. Met d3 slaapkamers en een mansardekap hebben de woningen veel ruimte en een bijzondere uitstraling gekregen.

In Techum is gestart met de bouw van een baanbrekend concept, opgezet door bouwgroep Dijkstra Draisma en Wocozon. Het omvat 10 woningen en is genaamd 'buurblok'. Het is een innovatie op meerder vlakken; operational lease door WoonFriesland, een autonoom, geïntegreerd en duurzaam energiesysteem, circulair materiaalgebruik, aanvullende diensten (elektrisch vervoer), bouw in 1 dag. Met dit concept kan ook in de sociale huurmarkt snel en betaalbaar worden voorzien in de hoge en oplopende vraag.

Aan de Dokkumertrekweg is een complex met 15 appartementen uit de verhuur genomen. Dit is vooruitlopend op sloop en vervangende nieuwbouw gebeurd. Het complex is daarvoor benut als tijdelijke woning voor huurders waarvan de woning elders een kwaliteitsverbetering onderging. Deze werkwijze was een (geslaagd) antwoord op virusveilig werken. De werkzaamheden in de eigen woningen konden hierdoor verantwoord en sneller worden uitgevoerd. Aannemer en huurders konden uitstekend met deze aanpak uit de voeten.

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 de lockdown en de onzekerheid over de duur ervan in kwetsbare buurten en complexen, bij mensen soms leidt tot frustratie en somberheid.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In Leeuwarden hebben we in 2021 met 5 partijen meerjarige prestatieafspraken opgesteld in een zeer intensief traject dat constructief en vlot is doorlopen. De afspraken over het plan van aanpak betaalbaarheid, het plan van aanpak statushouders en de samenwerking in het sociaal domein zijn in 2021 voortvarend ter hand genomen.

De nieuwe Volkshuisvestingsvisie voor Leeuwarden is in 2021 vastgesteld. De visie gaat uit van het principe van de ongedeelde, inclusieve, 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.

De gemeente Leeuwarden heeft een geslaagde aanvraag voor het Volkshuisvestings(VHV)fonds gedaan. Met medewerking van de corporaties zijn middelen aangevraagd om ruim 1.600 particuliere woningen te verduurzamen en bouwkundig te verbeteren. Ruim 20 miljoen euro is beschikbaar voor deze 10-jarige operatie in het stadsdeel Oost. Ook het opknappen van de openbare ruimte maakt daar onderdeel van uit. In de realisatie worden die activiteiten en die van de corporaties zo veel mogelijk in synergie uitgevoerd.

Het fysieke programma in Leeuwarden-Oost was de opmaat voor een geïntegreerd sociaal programma waar school, werk, gezondheid en wonen onderdeel van uitmaken. Dat programma richt zich op het versterken van de leefbaarheid in brede zin en heeft een looptijd van 20 jaar en overspant dus een generatie onder de noemer 'Brug de kloof'. Dat is een landelijke wijkaanpak in 16 kwetsbare stedelijke gebieden. Een breed gezelschap van instanties en organisaties heeft zich hieraan verbonden en werkt momenteel een concreet programma uit. WoonFriesland draait daar volop in mee.

Gelet op de hoge vraagdruk in Leeuwarden worden onze ambities voor uitbreidingsnieuwbouw regelmatig zowel bestuurlijk als ambtelijk besproken. Er is schaarste aan geschikte bouwlocaties voor de sociale huur en de processnelheid vraagt aandacht. Het geactualiseerde portefeuilleplan van WoonFriesland ambieert 800 woningen toe te voegen in de gemeente Leeuwarden. Afgelopen jaar zijn wij intensief in gesprek geweest met de

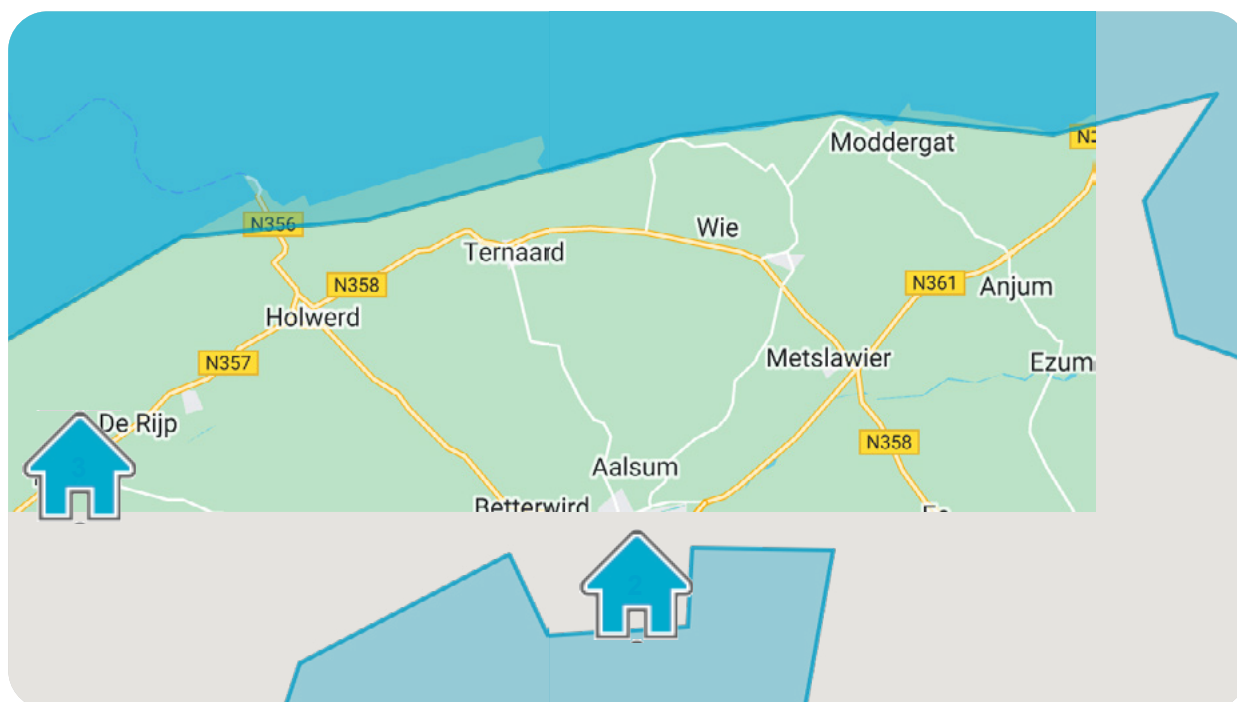
gemeente om daar concrete locaties aan te koppelen. Niet alleen Leeuwarden, maar ook de dorpen -waar de gemeente in overleg met o.a. corporaties en huurdersverenigingen een ontwikkelkader voor heeft gemaakt- zijn onderwerp van locatiestudie (bijv. Stiens en Wirdum). Voor Nieuw Oud Oost -nu nog Cambuurstadion inclusief de trainingsvelden- is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Hierin moet toekomstige nieuwbouw in een gemengd woonprogramma worden gerealiseerd, waarvan een deel door WoonFriesland.

Over de gemeentelijke warmtevisie is intensief overleg geweest. Zowel in een werkgroep als via een klankbord werd input geleverd door WoonFriesland. De eigenstandige warmtestrategie van WoonFriesland is gedeeld, onder meer via een webinar voor de stakeholders. Met de gemeente, Elkien en het warmtebedrijf is gestudeerd op een mogelijke businesscase voor aansluiting van corporatiebezit op een stedelijk warmtenet. De mogelijkheden en uitkomsten daarvan worden in 2022 bekend.

In het sociaal domein zijn belangrijke stappen gezet. De 3e decentralisatie -uitstroom uit maatschappelijk opvang en beschermd wonen- is voorbereid en vervat in een convenant 'Weer thuis'. De vroegsignalering is gestart in 2021. De samenwerking met energiecoaches en inzet RREW vormen een tweesnijdend zwaard; verduurzaming en verlaging woonlasten. Gemeente, corporaties en huurdersbelangenorganisaties maakten samen een plan voor de introductie van de voorzieningenwijzer.

WoonFriesland heeft zich sterk ingespannen voor de tijdige huisvesting van statushouders. Toch zijn er achterstanden in de gemeentelijke taakstelling. Het komende jaar wordt ingezet op het inhalen daarvan. De nieuwe Wet Inburgering versnelt en verbetert de integratie van nieuwkomers vanaf 2022. WoonFriesland is klaar voor haar aandeel daarin.

Noardeast-Fryslân



Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In Noardeast-Fryslân is voornamelijk onderhoud uitgevoerd en zijn woningen verbeterd bij mutatie. Onder invloed van de pandemie heeft er geen projectmatige kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. Onze wijkconsulenten hebben zich vanzelfsprekend ook in Noardeast-Fryslân ingezet voor onze huurders in het kader van leefbaarheid. De leefbaarheid in en om rondom onze complexen heeft onze voortdurende aandacht.

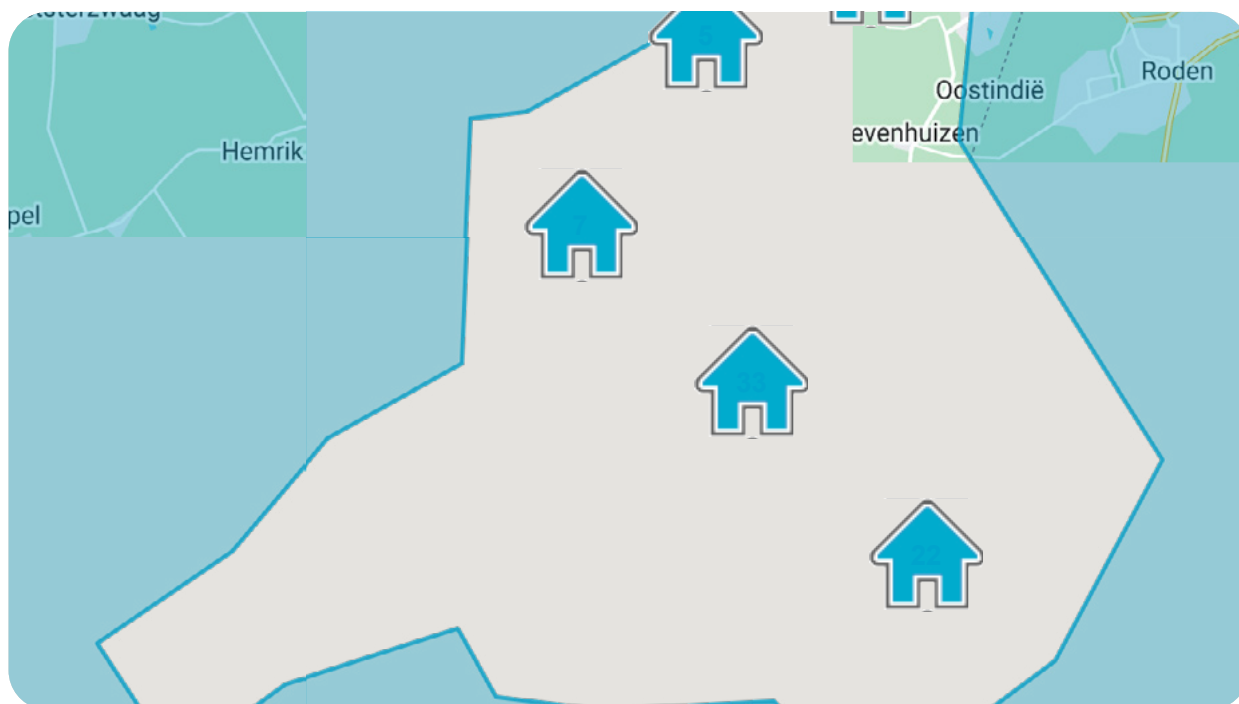
Uitvoering overige prestatieafspraken

In Noardeast-Fryslân zijn, gelet op ons geringe aandeel in de sociale huurvoorraad, verkorte prestatieafspraken gemaakt. Het tripartite overleg en de uitvoering van de prestatieafspraken is goed verlopen. In Noardeast-Fryslân is in 2021 een nieuwe transitievisie warmte opgesteld, waar wij aan hebben bijgedragen. Ook is een formele reactie gegeven op het eindconcept van de gemeentelijk transitievisie warmte.

In het kader van de RREW-regeling is een pilot uitgevoerd in Kollum. Gemeente en WoonFriesland werkten hierbij samen om energiearmoede bij onze huurders te voorkomen.

Deze vorm van samenwerking (o.a. inzet energiecoaches) is succesvol en wordt voortgezet. Om nog beter domeinoverstijgend samen te werken in deze gemeente, is een convenant voor de aanpak van overlast en informatiedeling in ontwikkeling.

Ooststellingwerf



Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In de gemeente Ooststellingwerf worden gezamenlijke afspraken gemaakt tussen 5 partijen. Een groot deel van de investeringen is gerealiseerd. Het betrof veelal onderhoud aan de buitenzijde van woningen en bijvoorbeeld groen, maar ook investeringen in leefbaarheid. Werk dat grotendeels volgens planning en virusveilig kan worden uitgevoerd

De gemeente heeft in 2021 een nieuwe woon-zorgvisie voorbereid. Daarover wordt in 2022 formeel besloten. WoonFriesland, Actium en de huurdersverenigingen hebben daar in een aantal sessies constructief aan bijgedragen. Omdat de nieuwe visie nog niet gereed was, is in 2021 voor een pragmatische aanvulling op de lopende prestatieafspraken gekozen.

De voorraad huurwoningen is in Oosterwolde verrijkt met 1 woning (terugkoop koopgarant).

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.

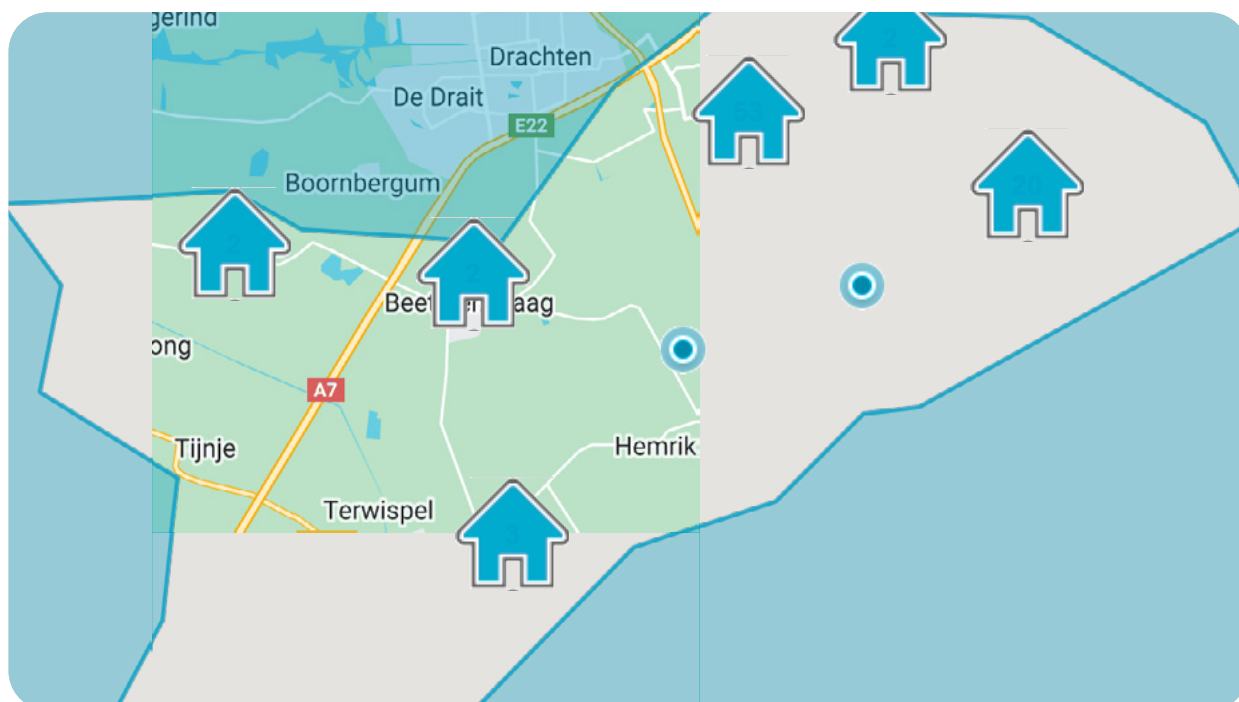
Die goede contacten met de sociale partners bewijzen hun diensten. Ondanks de druk op leefbaarheid zijn escalaties voorkomen, mede dankzij de korte lijnen, het veelvuldig contact en de adequate samenwerking. De gemeente vervult daar een belangrijke rol in als spil.

In samenspraak met de gemeente is een samenhangend pakket en programma gemaakt voor het besteden van een subsidie (RREW) ten behoeve van energiebesparing door huurders.

De gemeenten Ooststellingwerf, Weststellingwerf en Opsterland hebben samen een warmtevisie gemaakt. WoonFriesland heeft in dat proces als sparrings- en kennispartner gefungeerd. Door ook de eigenstandige portefeuille- en warmtestrategie van WoonFriesland te delen worden de inspanningen voor de woonzorgvisie en verduurzaming afgestemd.

In het sociaal domein is samengewerkt bij de start van de vroegsignalering en de aanloop naar de nieuwe Wet Inburgering voor statushouders. De eerste ervaringen zijn prima. In gezamenlijkheid met de gemeente en De Bewonersraad is lokaal voorgesorteerd op de invoering van Weer Thuis. In deze 3e decentralisatie in het sociaal domein krijgen cliënten uit de maatschappelijke opvang en uit beschermd wonen weer goed en begeleid een eigen woonplek.

Opsterland



Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In 2021 heeft in Opsterland als gevolg van corona geen projectmatige kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. In deze gemeente is voornamelijk onderhoud uitgevoerd en zijn vrijgekomen woningen verbeterd. De inzet op leefbaarheid is vergelijkbaar met voorgaande jaren; in onze complexen en buurten speelden geen grote leefbaarheidsvraagstukken. Wij ondersteunen onze huurders door veel persoonlijk/telefonisch contact en wij werken nauw samen met het Sociaal Platform Opsterland en de gebiedsteams in de gemeente. Ook welzijnsorganisatie Timpaan is een vaste keten- en samenwerkingspartner. In deze gemeente zijn de lijnen kort en dat werpt zijn vruchten af. Door adequate samenwerking voorkomen we escalatie van problematiek.

Uitvoering overige prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn gezamenlijk met Elkien, gemeente en De Bewonersraad opgesteld in een zeer vlot en constructief werkproces. De wederkerigheid in de afspraken en de uitvoering ervan is in deze gemeente al gemeengoed geworden. Als eerste van de gemeenten waarin wij werkzaam zijn, heeft Opsterland een voortgangsrapportage samengesteld over de gemeentelijke inzet bij de uitvoering van de prestatieafspraken. Een initiatief dat, in combinatie met de voortgangsrapportages van de overige partijen, extra inhoud geeft aan de gezamenlijke evaluatie van de uitvoering van de prestatieafspraken. Dit onderstreept de wederkerigheid in de samenwerkingsafspraken. Een initiatief dat ook in andere gemeenten navolging verdient! De gezamenlijke inzet op betaalbaarheid, het sociaal domein in relatie tot kwetsbare groepen, de energietransitie en verduurzaming van de woningvoorraad zijn thema's die volop zijn besproken. Veelal zijn werk- en procesafspraken gemaakt, die soms over meerdere jaren worden uitgevoerd. Ook is bijgedragen aan de nieuwe woonvisie waarvoor het werkproces in 2021 is opgestart. Naar verwachting stelt de gemeente de nieuwe woonvisie in 2022 vast. Regelmatig zijn in de bestuurlijke overleggen de gevolgen van corona besproken aan de hand van de monitoring van de huurachterstanden als indicator voor de economische gevolgen. Ook zijn het achterblijven van de kwaliteitsverbetering en het effect van de pandemie op capaciteit bij aannemers, stijgende bouwkosten etc. besproken. De samenwerking op het gebied van vroegsignalering in Opsterland loopt goed. De lijnen tussen de medewerkers Huurincasso en de gemeentelijke vroegsignaleerders zijn ook hier kort. Zaken worden degelijk en snel opgepakt, zodat huurders goed worden geholpen.

Actuele thema's in het sociaal domein worden in de bestuurlijke overleggen besproken, waarbij de verantwoordelijke portefeuillehouders aanwezig zijn. Extra aandacht is uitgegaan naar het huisvesten van bijzondere doelgroepen en kwetsbare huishoudens. Daarom is de uitvoering van het af te sluiten provinciaal convenant 'Weer Thuis' is ook veelvuldig onderwerp van gesprek geweest in 2021.

Schiermonnikoog



Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

De omvangrijke kwaliteitsverbeteringsoperatie in de recente jaren op Schiermonnikoog is in 2021 geheel afgerond. Vrijwel de gehele voorraad op het eiland is energetisch en kwalitatief klaar voor de komende jaren. Hierdoor zijn de onderhoudsinvesteringen lager geweest dan begroot. Ook is de voorbereiding op het nieuwbouwplan aan de Oosterreeweg (16 woningen) afgerond en is de fysieke bouw gestart. Begin 2022 wordt deze substantiële toevoeging aan de eilander huurvoorraad opgeleverd. De druk op de woningmarkt van Schiermonnikoog blijft onverminderd hoog. Gemeente en WoonFriesland studeren daarom op nog een aantal locaties om daar -al dan niet in combinatie met anderen en andere woningsegmenten- nog een aantal woningen bij te bouwen.

Uitvoering overige prestatieafspraken

Schiermonnikoog heeft in 2021 opnieuw een aanvraag gedaan voor het programma aardgasvrije wijken. WoonFriesland is als kennispartner betrokken geweest en heeft de aanvraag gesteund. Het plan omvat een integrale gasloze warmtevoorziening voor de wijk Nieuw Dokkum waar WoonFriesland veel bezit heeft en biedt daarmee perspectief op versnelde en betaalbare verduurzaming.

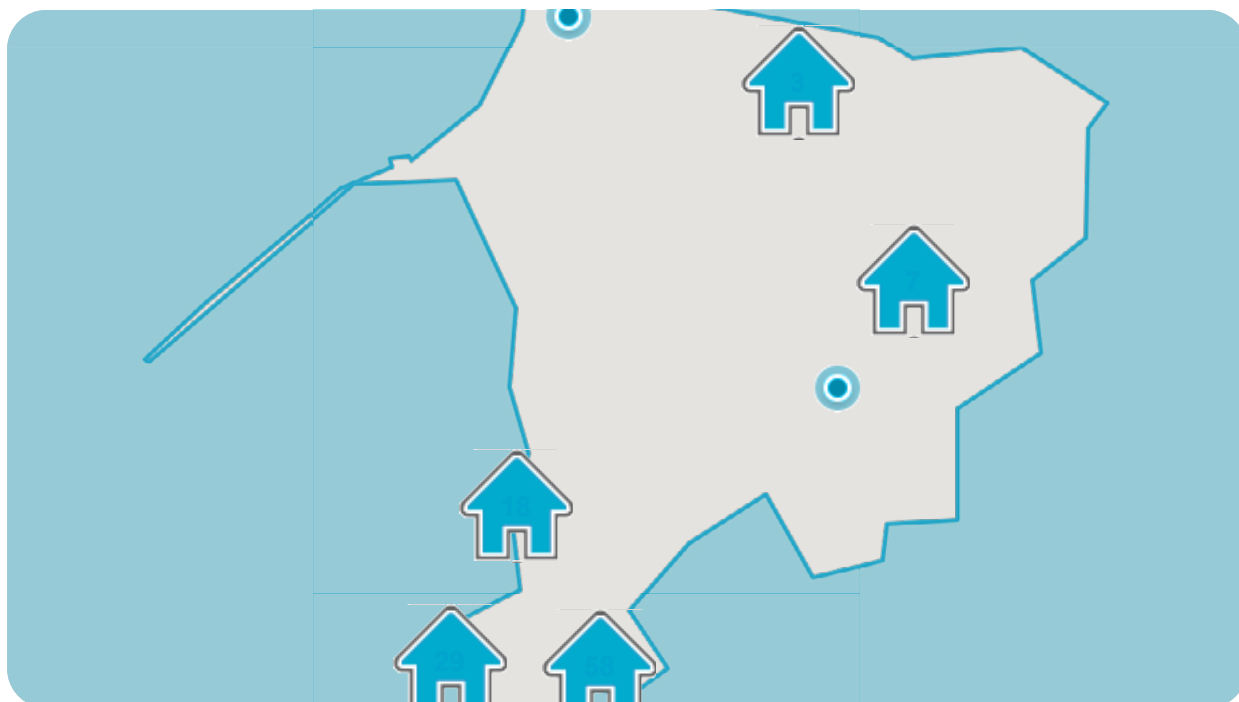
In samenwerking met de overige Waddeneilanden heeft Schiermonnikoog een warmtevisie gemaakt. Ook daar heeft WoonFriesland actief aan bijgedragen. Er is gereflecteerd op de gemeentelijke visie en de eigenstandige warmtestrategie van WoonFriesland is gedeeld. De wederzijdse intenties sluiten goed op elkaar aan.

In 2022 start vroegsignalering in Schiermonnikoog, waarbij de ervaringen in andere gemeenten benut worden.

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 bij leefbaarheid en individuele problematiek (eenzaamheid, schuldpreventie) ten gevolge van corona 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 3 eilanden en in die aanpalende vaste-wal-gemeenten actief en dat maakt de samenwerking extra soepel. Op alle niveaus.

Net als op Vlieland wordt samen met de gemeente gestudeerd op een moderne en volwaardige huurdersvertegenwoordiging als opvolging van de Raad van Advies.

Súdwest-Fryslân



Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

De bestedingen in de gemeente Súdwest-Fryslân zijn in 2021 uitgekomen op een deel van de bieding. Onderhoud en investeringen in leefbaarheid konden grotendeels plaatsvinden. Het betreft de buitenkant van de woning en bijvoorbeeld groenonderhoud. Kwaliteitsverbetering is vertraagd. Corona brengt grotere logistieke uitdagingen en vertraging met zich mee.

Vervangende nieuwbouw op het Skûlplak in Sneek is in de vergunningsfase, in Koudum is de bouw vergaand voorbereid.

Uitvoering overige prestatieafspraken

De gemeente maakt een uitvoeringsprogramma wonen en zorg. WoonFriesland en de overige 7 volkshuisvestelijke partners in Súdwest-Fryslân nemen deel aan de inhoudelijke sessies. Het programma is in het voorjaar van 2022 gereed.

In met name Sneek is een structurele hoge vraagdruk en een stevige vraag naar extra sociale huurwoningen. Onder regie van de gemeente onderzoeken wij met de corporaties voor sociale huur geschikte locaties en stemmen de bouwlocaties af. WoonFriesland wil volgens haar actuele portefeuilleplan zo'n 40 à 50 woningen toevoegen in Sneek.

WoonFriesland heeft via een speciale werkgroep en haar eigenstandige warmtestrategie input geleverd voor de gemeentelijke warmtevisie. Met 89 kernen kent die een grote opgave en gemêleerde aanpak.

Vroegsignalering is door de gemeente laat opgestart maar inmiddels wel een feit. In het sociaal domein is zeker ook de verdere implementatie van de instrumentenkoffer (middelen/methoden armoedebestrijding) en voorbereiding op Weer Thuis het vermelden waard.

De inzet van subsidie (RREW) voor verduurzaming door huurders heeft 2 doelen; verduurzaming en (voorkoming van) energiearmoede. WoonFriesland heeft over de inzet geadviseerd.

Smallingerland



Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In de gemeente Smallingerland is voornamelijk onderhoud uitgevoerd en zijn woningen die nieuwe bewoners kregen in kwaliteit en energieprestatie verbeterd. De projectmatige kwaliteitsverbetering is onder invloed van corona gedeeltelijk uitgevoerd: de kwaliteitsverbetering van 123 eengezinswoningen in Drachten is gestart. De nieuwbouw van het wooncomplex Suderhiem is na vertraging in 2019 en 2020, ook in 2021 niet gerealiseerd. Door vertraging van de gemeentelijke werkzaamheden voor de planologische procedure en de voorbereiding in de voorgaande jaren, was in 2021 de planning bij de aannemer een knelpunt, mede veroorzaakt door corona (leveringsproblemen van materiaal ed.). De realisatie wordt nu in 2022 verwacht. Het realiseren van de uitbreiding van 12 woonwagendplaatsen in Drachtstercompagnie, inclusief door ons te verhuren woonruimte, was in 2021 voorzien. Door vertraging in de planning van de voorbereidende werkzaamheden bij de gemeente en de nutsbedrijven, was het helaas niet mogelijk om de locatie Drachtstercompagnie in september 2021 op te leveren. De verwachting is nu dat in de zomer van 2022 de standplaatsen bewoond zijn. De 12 standplaatsen hebben we al toegewezen aan de aspirant-huurders. Gelet op de hoge vraagdruk in deze gemeente zijn er vier particuliere huurwoningen aangekocht. De noodzaak tot uitbreidingsnieuwbouw in de

sociale huur, de omvang ervan en de facilitering van nieuwbouw met geschikte woningbouwlocaties in de komende jaren, is in het bestuurlijk overleg meermaals besproken. Ook aan de leefbaarheid in buurten en wijken is volop aandacht besteed. De bestedingen voor leefbaarheid zijn zelfs iets hoger uitgevallen dan in de bieding was voorzien.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In 2020 is een nieuwe woonvisie door de gemeente vastgesteld. Deze is mede in overleg met de corporaties en haar huurdersorganisaties tot stand gekomen. Het betreft een ambitieuze visie, die ook nieuwbouw door de corporaties mogelijk wil maken. Om de beoogde nieuwbouw van sociale huurwoningen tot 2030 daadwerkelijk te kunnen realiseren, zijn samen met de gemeente en Accolade meerjarenafspraken in concept opgesteld. Beschikbare locaties zijn geïnventariseerd en er is een verdeling tussen Accolade en WoonFriesland gemaakt in locaties en aantallen. De afspraken zijn vervat in het (concept) 'Convenant nieuwbouw sociale huur gemeente Smallingerland', dat naar verwachting begin 2022 zal worden ondertekend. Met de gemeente en de huurdersorganisaties hebben we intensief overleg gevoerd over de uitbreiding van woonwagendstandplaatsen. Dit heeft geresulteerd in twee nieuwe uitbreidingslocaties, die in voorbereiding zijn genomen. Wij hebben in dit project onze 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. Verder is in diverse overleggen aandacht besteed aan de vele gevolgen van de pandemie. Effecten op de bouwsector, leveringsproblemen, prijsstijgingen en beperkte capaciteit bij aannemers, waardoor er een remmende werking op de nieuwbouw en de kwaliteitsverbetering is ontstaan. De gevolgen voor leefbaarheid, oplopende schulden en huurachterstanden bij huurders, zijn ook regelmatig besproken. De gemeente heeft voortvarend een convenant vroegsignalering opgesteld en op basis hiervan werken we intensief samen om oplopende schulden te voorkomen. Met de sociale teams en andere ketenpartners wordt nauw samengewerkt om huurders op diverse terreinen ondersteuning te bieden en om escalatie van sociale problematiek te voorkomen. Gezamenlijk willen wij de leefbaarheid in buurten en

wijken op peil te houden. In 2021 hebben we bijgedragen aan de gemeentelijke warmtevisie, die eind 2021 is vastgesteld. Onze eigen transitievisie warmte en verduurzamingsstrategie is gedeeld en besproken.

Terschelling



Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

WoonFriesland heeft de volkshuisvestelijke taken met ingang van 2019 overgenomen. In 2021 zijn de bestaande contacten geïntensiveerd. Daarnaast zijn lopende inventarisaties afgerond en is de datakwaliteit verder verbeterd. Grootschalige kwaliteitsverbetering staat in de startblokken. Door corona en het eerst maken van verdere afspraken met huurdersvereniging De Brandaris moet die nog op stoom komen.

De bouwkundige aanpassingen op de Campus van het Maritiem Instituut zijn gestart in 2021. Een logistiek complex project omdat studenten gedurende werkzaamheden op hun afdeling elders worden ondergebracht. De twee buurtbeheerders en nauwere samenwerking met gemeente, NHL en een studentenvertegenwoordiging werpen hun vruchten af. De leefbaarheid op de campus verbetert. Met het oog op het voorkomen van corona-uitbraken zijn de huisregels en logistiek aangepast en zijn grote problemen uitgebleven.

De voorbereidingen voor de bouw van 19 woningen op het voormalige Klu-terrein zijn afgerond in 2021. Eind 2021 zijn de plannen gepresenteerd aan de omgeving. Nieuwbouw start in 2022. Daarmee staat het eerste nieuwbouwproject dus in de spreekwoordelijke

steigers. Om de resterende ambities in een hoger tempo te realiseren, werken gemeente en WoonFriesland nu in een versnellingsteam. Dat komt tweewekelijks bijeen met als inzet de procestijd in te korten en zo de eilander woningnood te helpen verlichten. Met de locaties die in het team worden besproken is daar nu realistisch zicht op.

De Brandaris en WoonFriesland hebben in een intensief proces alle volkshuisvestelijke kaders, het beleid en de werkwijzen doorgesproken. Op alle denkbare zaken die spelen tussen huurder en verhuurder is overeenstemming bereikt. Het goede is gebleven en waar nodig of wenselijk zijn afspraken vervangen door nieuwe. Wij zijn trots op de wederzijdse inspanning en het behaalde resultaat.

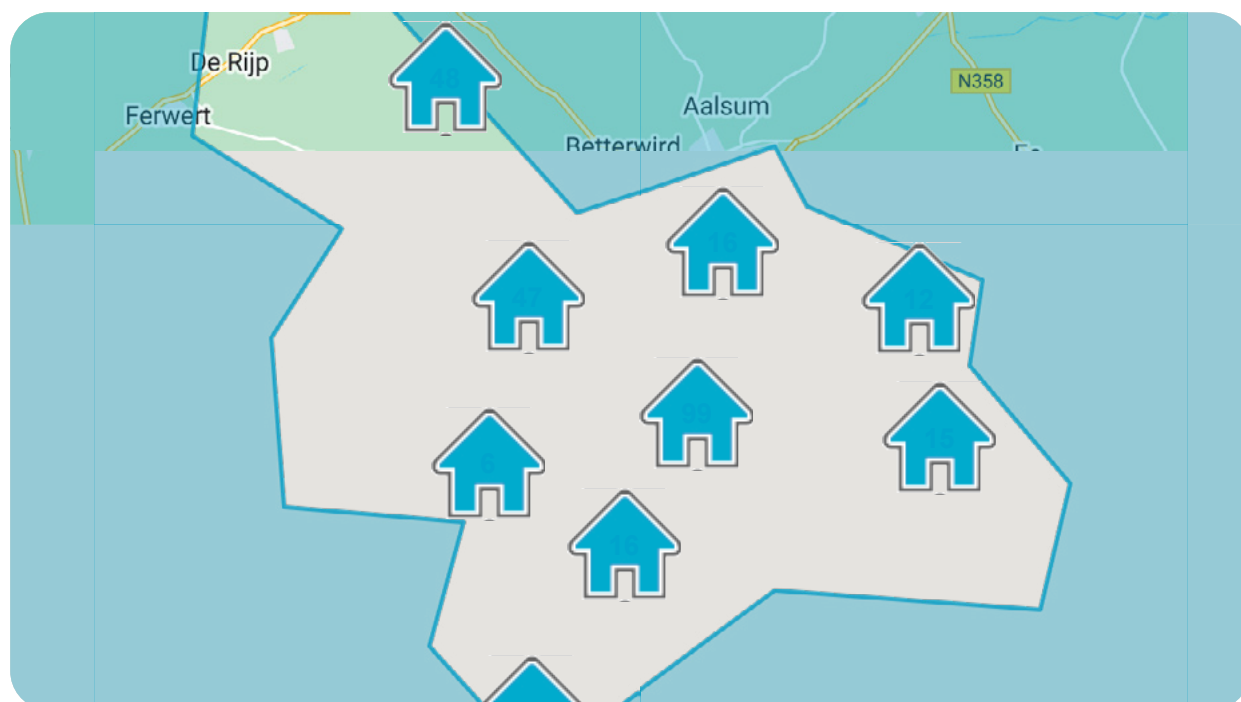
Uitvoering overige prestatieafspraken

Kwaliteitsverbetering aan het Kallandspad is geheel afgerond in 2021. Voor de volgende projecten zijn de voorbereidingen in volle gang. Het streven is om die in de komende 3 jaar allemaal uit te voeren.

Met de gemeente is in het samenwerkingsverband Noardwest-Fryslân de vroegsignalering en bijbehorende gemeentelijke schuldhelpverlening opgestart.

WoonFriesland heeft bijgedragen aan de totstandkoming van de gemeentelijk warmtevisie en daarnaast haar eigenstandige warmtestrategie gedeeld. Er zit mede daardoor veel lijn in die onderlinge plannen.

Tytsjerksteradiel



Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In Tytsjerksteradiel is grotendeels regulier onderhoud uitgevoerd en voornamelijk woningen die van huurder zijn gewisseld, zijn verbeterd in kwaliteit en energieprestatie. Door de invloed van de pandemie op het gehele (ver)bouwproces heeft er geen projectmatige kwaliteitsverbetering in Tytsjerksteradiel plaats gevonden. De nieuwbouw van het appartementencomplex aan de Kûpersstrjitte is in volle gang en zal begin 2022 worden opgeleverd. 28 oude appartementen in Burgum hebben, in overleg met de oud-bewoners, plaatsgemaakt voor 39 nieuwbouwappartementen. Deze gasloze en duurzame appartementen (A+++ label) in het centrum zijn geschikt voor senioren. Om de sociale cohesie en de mogelijkheid tot ontmoeten te bevorderen, zijn bovendien in het complex 2 ontmoetingsruimte voor de bewoners gecreëerd. De herstructurering van 16 woningen in Mûnein is in volle gang. De bewoners zijn in goed overleg tijdelijk verhuisd en de bestaande woningen worden gesloopt. De vervangende nieuwbouw zal in 2022 worden opgeleverd. Ook is volop in de leefbaarheid van buurten en wijken geïnvesteerd. De besteding is aanzienlijk hoger dan in de bieding is voorzien. Er zijn extra uitgaven gedaan ten behoeve van de leefomgeving, met name in verbetering van tuinen en groenvoorziening.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In de gemeente Tytsjerksteradiel zijn in goede samenwerking met de gemeente Achtkarspelen en onze huurdersorganisatie De Bewonersraad de prestatieafspraken opgesteld. Veelal zijn werk- en procesafspraken gemaakt, die soms over meerdere jaren worden uitgevoerd. Het sociaal domein is ook goed aangesloten op de prestatieafspraken. In de uitvoering van de afspraken was er door personele wisselingen en corona af en toe ook sprake van een minder vloeiend werkproces, waardoor niet alles volledig kon worden uitgevoerd. Er is in 2021 vooral aandacht besteed aan het delen en afstemmen van de transitievisies warmte, het huisvesten van statushouders en het in samenwerking opstellen en tekenen van een overeenkomst vroegsignalering, inclusief bijhorende werkafspraken. Dit laatste vloeit voort uit de gewijzigde Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, die erop gericht is om in een vroeg stadium oplopende schuldenproblematiek te voorkomen. In het kader van de leefbaarheid van wijken en buurten wordt goed samengewerkt met de gebiedsteams en welzijnsorganisatie KEARN. In het bestuurlijk overleg is de remmende werking van corona op het uitvoeren van de bieding regelmatig besproken, evenals de gevolgen voor huurachterstanden, welzijn en leefbaarheid. Het convenant 'Weer Thuis' en de toename van kwetsbare groepen en de gevolgen voor draagkracht en draaglast voor de leefbaarheid in dorpen, wijken en buurten was ook terugkerend thema wat in het overleg aandacht heeft gekregen. De noodzaak tot verruimen van de beschikbaarheid voor de sociale huur in verband met de vraagdruk is eveneens vaak besproken; de gemeente werkt aan een nieuwe woningprogrammering. Gezocht wordt naar goede locaties voor de sociale huur en beschikbaar woningcontingent. 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. Aangezien de landelijke regelgeving rondom de subsidievoorwaarden meer mogelijkheden lijkt te bieden voor een stapsgewijze aanpak, komt deelname van WoonFriesland aan het project dichterbij. Ook heeft WoonFriesland de intentie uitgesproken om in Garyp, mits de technische specificaties van de woningen passend zijn, om beproefde innovaties uit het DreamHûs in onze woningen in Garyp te testen.

Vlieland



Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

De kwaliteitsverbetering op Vlieland is afgerond, waarmee de bestaande woningvoorraad op een hoog peil is beland. Onderhoud en beheer vragen daarom beperkt om aandacht. De oplevering van de 26 nieuwbouwwoningen (waarvan 19 huurwoningen door WoonFriesland) op het voormalige Zeester-terrein in 2020 en de komst van het gemeentelijk initiatief tot de bouw van de zorgbuurt Boswijk zorgen voor de nodige doorstroming op het eiland. De omvang en de effecten houden we scherp in de gaten. De druk op de Vlielandse woningmarkt blijft onverminderd hoog. Met de gemeente onderzoeken we daarom de resterende inbreimogelijkheden voor nieuwbouw.

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 wordt dit net gemoderniseerd en verduurzaamd. Eigendom en beheer komen in lokale handen. O.a. de gemeente, Urgenda en WoonFriesland (leveren kennis en betrokken bij communicatie naar huurders) trekken hier samen in op.

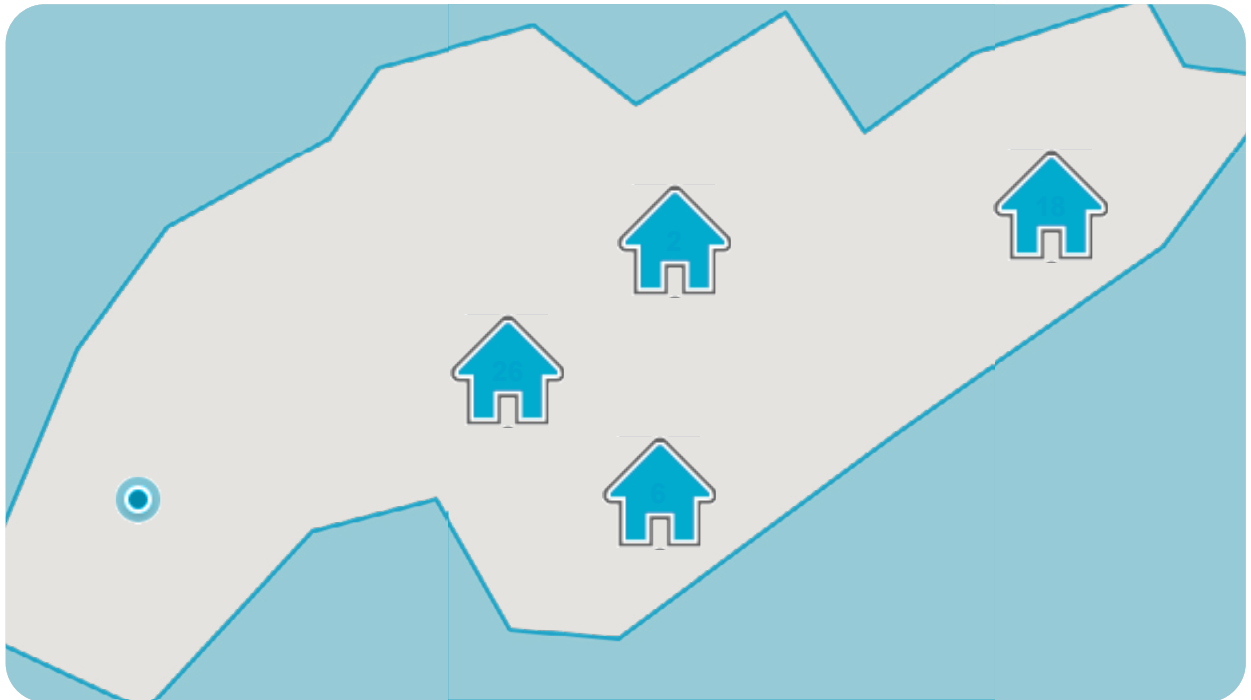
Vroegsignalering en gemeentelijke schuldhulpverlening is in 2021 gestart, in samenwerking met de Noardwest-gemeenten (waaronder ook Terschelling).

De gemeente heeft in samenwerking met andere Waddeneilanden een eigen warmtevisie opgesteld. WoonFriesland heeft daarop gereageerd en de eigenstandige warmtestrategie gedeeld met de gemeente.

Net als op Schiermonnikoog zijn verkenningen gaande om tot een formele en volwaardige huurdersvertegenwoordiging te komen.

Er is in 2021 speciale aandacht geweest voor tuinonderhoud: samen met de huurders van de woningen in de Nieuwestraat is een mooie slag gemaakt. In 2022 zetten we dit door in andere straten.

Weststellingwerf



Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In 2021 was sprake van onderbesteding en zijn met name onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Kwaliteitsverbeteringsprojecten zijn uitgesteld, mede vanwege corona.

Uitvoering overige prestatieafspraken

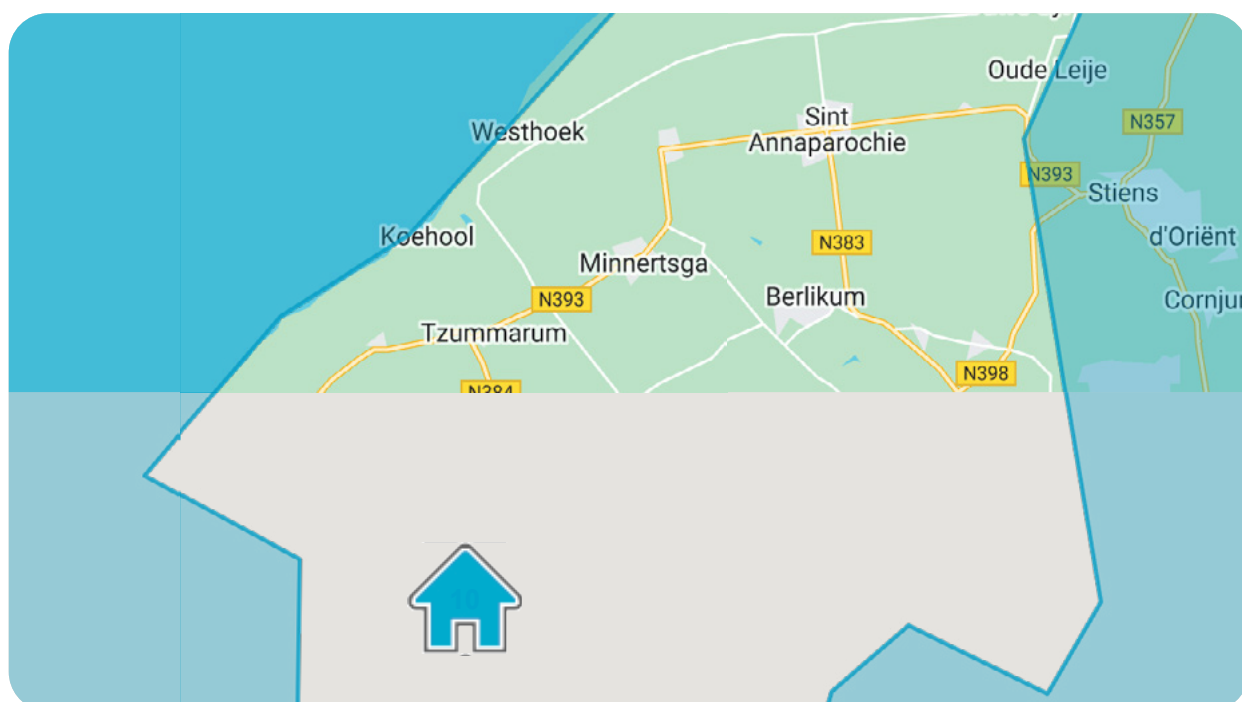
De gemeente Weststellingwerf heeft te kampen gehad met personele wisselingen en onderbezetting. In 2021 is daarom aandacht geschonken aan het verstevigen en hervatten van de relatie. Inhoudelijk is veel energie gestoken in de totstandkoming van een gemeentelijke woonzorgvisie. WoonFriesland heeft daar in meerdere kennissessies en in werkgroepverband input voor geleverd.

Omdat er een nieuwe woonvisie in de pijplijn zit, zijn de prestatieafspraken 2022 beperkt tot een aanvulling op de lopende afspraken.

Er is in 2021 gestart met het implementeren van de vroegsignalering en bijbehorende gemeentelijke schuldhelpverlening. Ook is voorgesorteerd op de start van Weer Thuis (de uitstroom naar de maatschappij vanuit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang) in 2022. Voor Weststellingwerf is dat van extra belang gegeven het relatief grote aandeel zorginstellingen ten opzichte van de andere gemeenten in Friesland.

Weststellingwerf heeft een eigen warmtevisie gemaakt en daarbij samengewerkt met Ooststellingwerf en Opsterland. WoonFriesland heeft haar eigenstandige warmtestrategie - onderdeel van de geactualiseerde portefeuillestrategie - gedeeld en directe reflectie op de gemeentelijke plannen gegeven. Daarmee is er een identieke lijn in de plannen ontstaan.

Waadhoeke



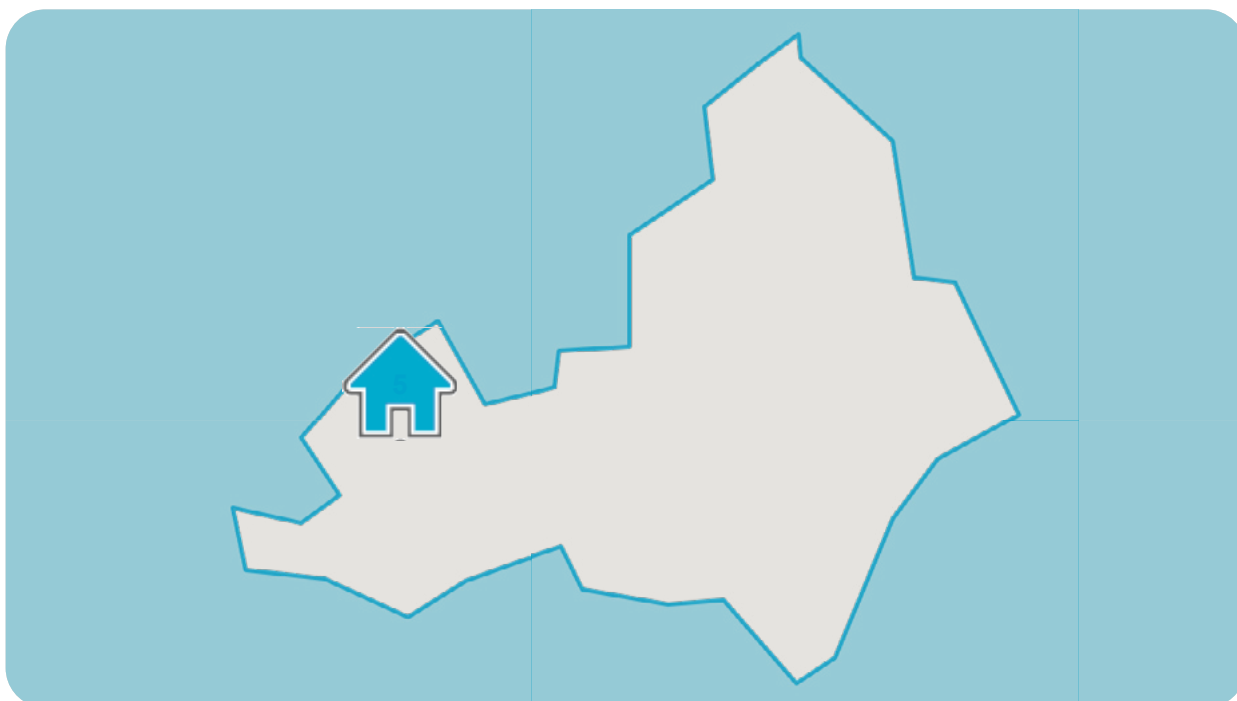
Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In deze gemeente heeft WoonFriesland een kleine woningportefeuille en speelden er geen volkshuisvestelijke opgaven die extra aandacht vroegen. 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 2021. Het betrof vrijwel uitsluitend onderhoudswerkzaamheden en (reguliere) leefbaarheidsuitgaven.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In deze gemeente 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. Dat doen die gemeenten.

De Fryske Marren



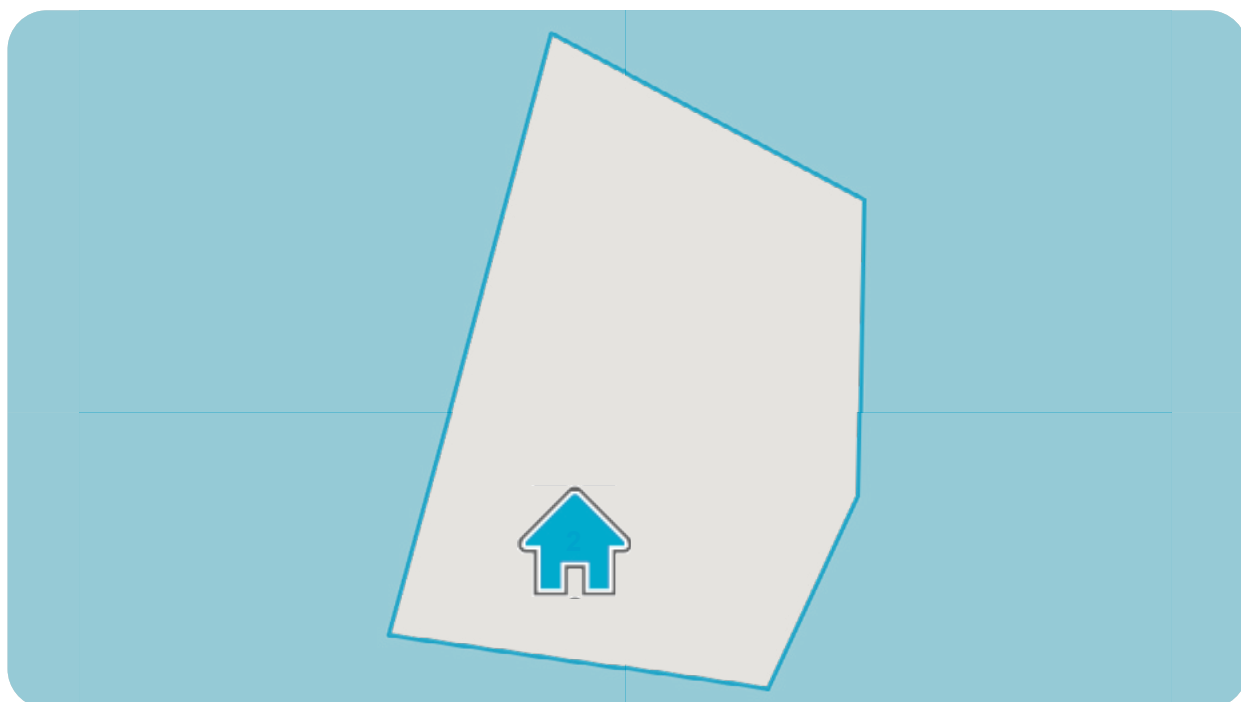
Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In deze gemeente heeft WoonFriesland een kleine woningportefeuille en speelden er geen volkshuisvestelijke opgaven die extra aandacht vroegen. 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 2021. 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. Dat doen die gemeenten.

Harlingen



Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In deze gemeente heeft WoonFriesland een kleine woningportefeuille en speelden er geen volkshuisvestelijke opgaven die extra aandacht vroegen. 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 2021. Het betrof vrijwel uitsluitend onderhoudswerkzaamheden en (reguliere) leefbaarheidsuitgaven.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In deze gemeente 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. Dat doen die gemeenten.

B. Bezoldiging bestuur

Gegevens 2021

Bezoldiging topfunctionarissen		
Naam	Mw. S.K. Hoekstra	J.A. Kruijer
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur Bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in FTE)	1 FTE	1 FTE
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	176.551	187.000
Beloningen betaalbaar op termijn	18.318	-
Subtotaal	194.869	187.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	197.000	197.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	195.000	187.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

Naam	Mw. S.K. Hoekstra	J.A. Kruijer
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur Bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in FTE)	1 FTE	1 FTE
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

C. Vergoedingen RvC

Gegevens 2021

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 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	22.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.550	19.700	19.700	19.700	19.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	22.000	15.000	15.000	15.000	15.000
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 2020

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 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
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

D. Belanghouders WoonFriesland

Overheid

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

Huurdersorganisaties

- Huurdersvereniging De Bewonersraad
- HuurdersBelangenVereniging Heerenveen
- Huurdersvereniging De Brandaris (Terschelling)
- Bewonerscommissies

Brancheorganisatie

- Aedes

Maatschappelijke partners

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

Diverse maatschappelijke, welzijns- en zorgorganisaties

Overige samenwerkingspartners

- Bouwgroep Dijkstra Draisma
- The Green Village (Delft)
- Aeroscan
- Wocozon
- DeWarmte
- Iwell
- Regts

E. Governancestructuur

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 Controller. Deze functionaris is conform de Woningwet rechtstreeks onder de directeur-bestuurder gepositioneerd. De Controller 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 2020 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.

Het toezicht van de RvC strekt zich uit tot de verbindingen. Een overzicht van de resterende deelneming en verbindingen eind 2020 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. In 2020 hebben we het integriteitsbeleid opnieuw onder de aandacht gebracht bij onze medewerkers. 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 2020 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 2020

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 2020 vallen onder OBM B.V. geen andere deelnemingen. Het resultaat en de waarde van OBM B.V. zijn in de jaarrekening 2020 van WoonFriesland opgenomen. Het jaarresultaat 2020 bedraagt € 259 (negatief) en de netto vermogenswaarde per 31 december 2020 € 1.748.260.

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.

F. Ondernemingsraad - Overzicht met de advies- en instemmingsaanvragen en de bespreekpunten

Advies- en instemmingsaanvragen:

- Adviesaanvraag wijzigingen centraal magazijn
- Adviesaanvraag wijzigingen Financiën
- Instemmingsaanvraag Arbo-documenten
- Adviesaanvraag WF-werken en huisvesting

Bespreekpunten in de formele en informele overleggen:

- Jaarplan 2021
- Magazijn & logistiek
- Corona: maatregelen WF, berichtgeving, signalen vanuit organisatie, huisvesting en WF-werken, vergoedingen
- Advies- en instemmingsaanvragen (voortgang en aanvullende vragen)
- Woon-werkverkeer
- Ontwikkelingen Service & Onderhoud
- Protocol Track & Trace
- Jaarverslag vertrouwenspersonen 2020
- Sturen op verlof
- HR-gespreksformulier 2021
- Overzicht ziekteverzuim
- Overzicht in- en doorstroom
- Stand van zaken BHV en VCA
- Evaluatie Spelregels 2019 - 2022
- Spelregels 2022 - 2025
- Opleidingen fysiek/digitaal
- Voortgang en stand van zaken Tobias 365
- Terugkoppeling trainingdagen OR
- Verplichte vrije dagen 2022



Postadres: postbus 91, 9000 AB GROU
E-mail: info@woonfriesland.nl
Internet: www.woonfriesland.nl
Telefoon: 088 995 22 22 bereikbaar op werkdagen tussen 8.30 en 17.00 uur
(ook bereikbaar buiten kantooruren voor spoedreparaties)