



# Gewoon dóen!

Jaarverslag 2022

# Voorwoord

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen: dat is waar wij als het sociaal verhuurbedrijf voor staan. Terugkijkend op het afgelopen jaar voeg ik daar graag twee belangrijke speerpunten aan toe: de wereld duurzamer maken én de energiekosten voor onze bewoners verlagen.

Waar de coronapandemie in 2020 en 2021 grote impact had op onze manier van werken, werd het jaar 2022 getekend door het uitbreken van de oorlog in Oekraïne. Overal in de wereld en dus ook in Friesland merkten we de gevolgen. Stijgende energiekosten, torenhoge brandstofprijzen en duurdere boodschappen. Ook bij onze bewoners leverde dit de nodige zorgen op.

In deze verwarrende en verontrustende tijd wisten we ons als het sociaal verhuurbedrijf te onderscheiden door te kiezen voor rust en zekerheid voor onze bewoners. Ondanks alle hectiek stond onze belofte als een paal boven water: wij blijven goed en betaalbaar wonen mogelijk maken voor al onze bewoners.

Om deze belofte waar te kunnen maken, hebben we in 2022 alle zeilen bijgezet om onze verduurzamingsstrategie te versnellen. Van het plaatsen van zonnepanelen op het dak en het grondig isoleren van de woning tot het aanbrengen van een tochtborstel in de brievenbus: wij zijn ervan overtuigd dat alle beetjes helpen.

Om bewoners een handje te helpen met besparen, gingen onze vakmensen op pad met de Bespaarkeet. In wijken en dorpen hielpen ze bewoners met het plaatsen van tochtstrippen, radiatorfolie en waterbesparende douchekoppen. Ook achter de schermen werkten we in ons DreamHûs aan slimme innovaties die we de komende tijd echt gaan gebruiken in onze woningen.

Het merendeel van onze woningen heeft gemiddeld inmiddels energielabel B. Aan de rest werken we extra hard om deze vóór 2025 op label C te hebben. In 2023 gaan we aan de slag met ruim drieduizend woningen om te zorgen voor een lagere energierekening voor onze bewoners.

Eén ding is duidelijk: de tijd waarin wij leven vraagt om actie. We zeggen dan ook niets voor niets: Gewoon Doén. We gaan volop met alle betrokken medewerkers aan de slag voor onze bewoners en belanghouders, ook in 2023!

Sigrid K. Hoekstra  
Directeur-bestuurder



Sigrid Hoekstra, directeur-bestuurder van WoonFriesland

## Voorwoord

### In kort bestek

#### 1. Bestuur en borging

Verslag van het bestuur  
Risico's en onzekerheden  
Bedrijfsvoering en organisatie  
Verslag RvC

#### 2. Over WoonFriesland

Huurder centraal  
Leefbaarheid  
Betaalbaarheid  
Beschikbaarheid  
Klachten en behandeling  
Samenwerking belanghouders  
Bezit: nieuwbouw, verbetering en verduurzaming

#### 3. Financiën

Volkshuisvestelijke doelstellingen  
Financieel resultaat  
Analyse kastromen  
Beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde  
Financiële continuïteit en meerjarenperspectief  
Treasury

#### 4. Jaarrekening

Balans  
Winst-en-verliesrekening  
Kasstroomoverzicht  
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling  
Grondslagen voor de waardering van Activa en Passiva  
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat  
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht  
Toelichting balans  
Toelichting winst-en-verliesrekening  
Toelichting kasstroomoverzicht  
Overige informatie  
Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB  
WNT-verantwoording

#### 5. Verklaring Accountant

##### Bijlagen

Jaaroverzicht  
A. Resultaat prestatie afspraken  
B. Bezoldiging bestuur  
C. Vergoedingen RvC  
D. Belanghouders WoonFriesland  
E. Governancestructuur  
F. Ondernemingsraad

---

**In kort bestek**

## Rapportcijfer Huurderstevredenheid

7.8



## Aantal woningen met zonnepanelen



Totaal aantal woningen met zonnepanelen  
**9.540**



Aantal woningen met zonnepanelen in 2022  
**705**

## Financiële kengetallen



Balanstotaal  
**2,7** miljard



Kasroomsaldo  
**24,1** miljoen



Solvabiliteit  
**69** %



Rente leningen  
**2,79** %

## Woningtypes



Eengezinswoning  
**9.638** (49,0%)



Appartement met lift  
**5.441** (27,6%)



Appartement zonder lift  
**4.054** (20,6%)



Overig  
**548** (2,8%)

## Leegstand en huurderving



Leegstand woningen t.o.v totaal woningen  
**0,69** %



Huurachterstand Jaarhuursom  
**0,80** %



Ontruimingen  
**16** aantal

## Urgentie: 192 woningen



Medische urgentie  
**36** woningen



Calamiteit & wijkvernieuwing  
**7** woningen

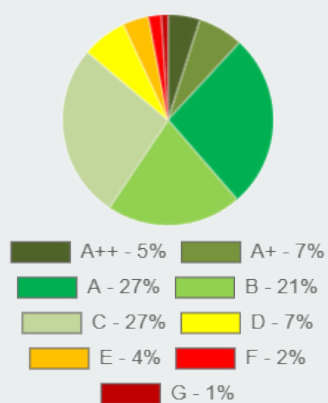


Inplaatsing  
**37** woningen



Statushouders  
**112** woningen

## Energielabels per 31-12-2022



## Uitgaven



Leefbaarheid  
**2,5** miljoen

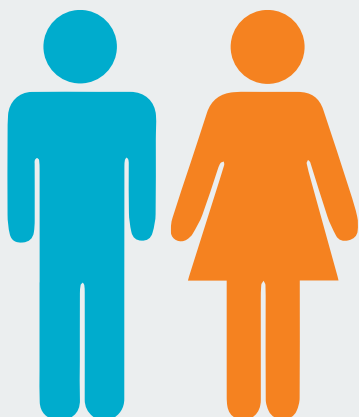


Investering  
**51,4** miljoen



Onderhoud  
**43,1** miljoen

## Medewerkers



**Aantal medewerkers:** **237**

**Aantal mannen:** **150**

**Aantal vrouwen:** **87**

|                    |  | Gemiddeld aantal jaren |
|--------------------|--|------------------------|
| Leeftijd           |  | 48                     |
| Diensttijd         |  | 15                     |
|                    |  | Aantal medewerkers     |
| Instroom           |  | 34                     |
| Uitstroom          |  | 15                     |
| Doorstroom         |  | 8                      |
| Vroegpensioen      |  | 6                      |
| Ziekteverzuim      |  | 6,06%                  |
| Meldingsfrequentie |  | 1,19                   |

## Doelgroep wonen en zorg

Woonvormen met woonheden voor wonen en zorg



| Doelgroepen         | Locaties  | Eenheden   |
|---------------------|-----------|------------|
| Gehandicaptenzorg   | 9         | 99         |
| Psychiatrische zorg | 1         | 11         |
| <b>Totaal</b>       | <b>10</b> | <b>110</b> |

## Bijdrage leefbaarheid



Kosten ingezette medewerkers  
**1,55** miljoen



Verbeteren groenvoorziening  
**0,50** miljoen



Toegerekende algemene kosten  
**0,17** miljoen



Overige bestedingen  
**0,33** miljoen



Totaal  
**2,55** miljoen

## Verbetering en verduurzaming



Kwaliteits- en energieverbeteringen  
**744** huizen



Nieuwbouw  
**55** huizen



Sloop  
**18** huizen



Aankoop  
**55** huizen



Verkoop  
**6** huizen

## Huromzet

|   | Aantal        | 2022         |
|---|---------------|--------------|
| Woningen                                    | 19.133        | 117,5        |
| Onzelfstandige en overige woonegelegenheden | 548           | 2,6          |
| <b>Totaal Woonegelegenheden</b>             | <b>19.681</b> | <b>120,1</b> |
| Overig vastgoed                             | 1.295         | 0,9          |
| <b>Totaal</b>                               | <b>20.976</b> | <b>121,0</b> |

Per 31-12-2022 in miljoen €

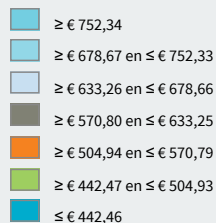
## Gemiddelde huurprijzen

| Gemiddelde huidige huurprijs  |       |
|-------------------------------|-------|
| € 525                         | 65,4% |
| Gemiddelde maximale huurprijs |       |
| € 802                         | 100%  |



## Samenstelling woningvoorraad

2021



2022



## Huishoudinkomen



2022

€ 21.596

Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders  
WoonFriesland

## Toewijzing

Passend toewijzen: Wettelijk: 95% - WF: 99,8%



Direct te Huur - 7,3%  
Aanbodmodel - 82,8%  
Gemiddeling/Urgenties/Statushouders



| Mutatie onderhoud    | 2022               | 2021               |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Aantal               | 1.701              | 2.066              |
| Kosten per mutatie   | € 1.938            | € 1.660            |
| <b>Totale kosten</b> | <b>3,3 miljoen</b> | <b>3,4 miljoen</b> |



| Reparatie            | 2022               | 2021               |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Aantal               | 18.095             | 17.842             |
| Kosten per reparatie | € 309              | € 295              |
| <b>Totale kosten</b> | <b>5,6 miljoen</b> | <b>5,3 miljoen</b> |

## Aantal nieuwe verhuringen

Jaar 2022, met een huurprijs  $\leq$  € 763,47



| Verzamelinkomen |                     |
|-----------------|---------------------|
| $\leq$ € 40.765 | $>$ € 40.766        |
| 1.825           | 82                  |
| 95,7%           | 4,3%                |
| Doorstroming    |                     |
| 2022            | 10,0%               |
| Zoekduur*       |                     |
| 2022            | 36,2 week gemiddeld |

\* De zoekduur meet de gemiddelde wachttijd van de actief woningzoekenden. De zoekduur wordt berekend op basis van het verschil tussen de datum van de eerste reactie tot aan de datum waarop het huurcontract getekend wordt. Daarbij mogen er maximaal 365 dagen zitten tussen twee opeenvolgende reacties van een woningzoekende.

01

---

**Bestuur en borging**

## Verlag van het bestuur

# De blik vooruit, juist in onzekere tijden

Ondanks de onzekerheden waarmee ook wij in 2022 zijn geconfronteerd, blijft ons credo onverminderd: Wij doen ons werk voor onze bewoners en samen met onze bewoners en huurdersorganisaties, gemeentes, welzijns- 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!'

Echter, de ongekende prijsstijgingen van energie, hoge inflatie en rentestijging hebben - net als voor iedereen - ook grote impact op ons handelen. Toch kijken we onverminderd positief vooruit.

### Goede inzet van middelen naar de eisen van deze tijd is onze plicht!

Wij zijn blij dat de verhuurdersheffing door de politiek eindelijk is afgeschaft en blij met een voortvarende minister die ziet wat er volkshuisvestelijk moet gebeuren. En dat hij regie en sturing neemt om bottlenecks in nieuwbouw, verduurzaming, woonlasten én de maatschappelijke taken voor wonen met zorg en welzijn de nodige prioriteit te geven.

Wij hebben in 2022 onze Begroting 2023 en Meerjarenplan 2023-2032 opgesteld op basis van ons actuele portefeuilleplan en warmtevisie én de inzet van de vrijkomende middelen uit de verhuurdersheffing. Onze inzet van middelen voorziet in voldoende mate in de doelen die in de landelijke prestatieafspraken worden beoogd: beheersing van de woonlasten, verduurzaming, extra nieuwbouw en ons aandeel in wonen met zorg en welzijn.

Wij nemen daarmee in de Friese woningmarktregio (met ons aandeel van 25% in de sociale huurmarkt), een meer dan evenredig aandeel. Echter, de onzekerheid of we deze doelen kunnen realiseren wordt groter naarmate inflatie, kostenstijgingen en rentestijgingen aanhouden.

Een eerste punt dat ons ook voor de voeten kan lopen, is de focus van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW): zij ijveren onverminderd voor solidariteit van hun leden met betrekking tot herverdeling van middelen daar waar in het land de meeste noodzaak zou zijn om middelen van individuele leden in te zetten.

WoonFriesland is als onafhankelijke stichting, met haar bestuur en raad van commissarissen verantwoordelijk voor haar eigen continuïteit. Wij vinden dat Fries huurdersgeld in de Friese woningmarkt moet blijven.

Een tweede aandachtspunt is de toename van gemeentelijke grondprijzen, heffingen en leges. Wij zijn voor de (extra) nieuwbouw (voor de komende 10 jaar bijna 2.000 woningen) aangewezen op sociale kavelprijzen. Met een aantal vooruitstrevende gemeentes zijn wij er in 2022 al in geslaagd aantallen kavels en kavelprijzen voor nieuwbouw voor langere tijd op een aanvaardbaar prijsniveau vast te leggen. Leeuwarden en Smallingerland hebben daarin een voorbeeldfunctie, met Súdwest-Fryslân zijn we in gesprek. We hebben de sociale kavelprijzen genormeerd en gaan ook met gemeentes overleggen over de hoogte van nieuwbouw leges e.d.. Nieuwbouw doen wij waar woningbehoefte is en bij voorrang in gemeentes die voor de sociale woningbouw ook sociale prijzen hanteren.



Medewerkers van WoonFriesland bekijken de kant en klare badkamer.

### Extra inzet op wat onze bewoners nu nodig hebben

Vanwege de extreme prijsstijgingen van energie zijn we in 2022 allereerst begonnen met maatregelen om de energiebehoefte van onze woningen zoveel mogelijk te verminderen. Onze doelstelling is daarbij om:

- uiterlijk in 2025 al onze woningen op minimaal label C te hebben;
- zo snel mogelijk de belangrijkste ‘eenvoudige’ ingrepen te doen, zoals kierafdichting, isolatie van de schil door spouwmuur-, vloerisolatie en HR++glas, optimale instelling van de verwarmingsinstallatie, LED-lampen, zonnepanelen, versnelling van de vernieuwing van cv-ketels en verwarmingsinstallaties.

Daarvoor is het nodig om de geplande ingrepen voor verbeteringen (zoals vervanging douche en keukens) binnen in de woningen eerst uit te stellen tot uiterlijk 2025. Bij deze verbeteringen werken we vanuit de circulariteitsgedachte: hergebruik om zo zuinig te zijn met grondstoffen en beperking van onze foodprint/vervuiling. Daarnaast kijken we scherper naar wat per se vervangen moet worden in de woningen en waar mogelijk vervangingen later kunnen plaatsvinden.

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 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Na de periode 2023-2032 blijven wij ons maximaal inspannen om met alle belanghouders en woningcorporaties in Friesland uitvoeringsplannen te maken voor de lange termijn. Zo behouden we de middelen geheel voor de realisatie van de grote bouw- en verduurzamingsopgave die er in Friesland zelf zeer nadrukkelijk is. Uiteraard is momenteel de onzekerheid over de haalbaarheid van de doelen na 2032 behoorlijk toegenomen door de huidige hoge inflatie, stijgingen van de energieprijzen, (bouw)kosten en rentes.

### Visitatie 2022: een goede uitgangspositie voor de komende jaren

In 2022 zijn wij opnieuw gevisiteerd. Onze gemiddelde score was iets hoger dan in 2018, namelijk nu 7,94, afgerond een 8. Met name op de onderdelen waardering van alle belanghouders scoorden wij zeer hoog, gemiddeld een 8,2. Van onze huurdersorganisatie kregen we op een aantal onderdelen een 9.

### Portefeuillestrategie: versnelling van betaalbare verduurzaming, bijna 2.000 nieuwe woningen in de periode 2023-2032

Tot 2030 groeit de behoefte aan woonruimte en daarin willen wij voorzien met extra nieuwbouw, zo'n 2.000 woningen. Het probleem van beschikbaarheid van kavels lossen wij op door met gemeentes meerjarige overeenkomsten te sluiten over aantallen en prijs van geschikte kavels in de periode 2023-2032. Met Leeuwarden en Smallingerland hebben wij reeds overeenkomsten voor resp. 800 en 128 kavels tegen sociale kavelprijzen. Met andere gemeentes zijn wij daarover in gesprek. Met onze duurzaamheidsmaatregelen willen we er de komende jaren voor zorgen dat al onze woningen in 2025 minimaal label C en in 2030 minimaal label B hebben. Meer over het portefeuilleplan en de warmtevisie leest u in [hoofdstuk 2](#).

## Virusveilig werken blijft

Het jaar 2022 stond, net zoals in de jaren ervoor, nog gedeeltelijk 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. Virusveilig werken is bij ons structureel ingebed in onze organisatie en de basisprocessen. Hiermee kunnen we onze maatregelen op- en afschalen al naar gelang er virussen en pandemieën zijn.

## Huurderstevredenheid onverminderd hoog

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, gedrag en onze houding. De gemiddelde huurderstevredenheid is iets gedaald. In 2021 scoorden we gemiddeld een 8,1. In 2022 zakte dit cijfer iets naar 7,8. Dit heeft onder andere te maken met de invoering van een groot ERP-systeem: Tobias 365. In dit basissysteem staan al onze financiële gegevens en huurdersinformatie. De invoering heeft tijdelijk een nadelig effect gehad op onze dienstverlening.

Ook hebben wij in 2022 de huurderstevredenheid op andere onderdelen gemeten, zoals reparaties door derden, nieuwe huurders en vertrokken huurders. Ruimte voor verbetering is er nog op de termijn van het uitvoeren van onderhoudswerk door derden (cijfer 6,9 in 2022) en de termijn van onderhoudswerk uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst (cijfer 7,2 in 2022). Meer informatie vindt u in het hoofdstuk [Over WoonFriesland](#).

## Medewerkersbetrokkenheid is belangrijk

Betrokken medewerkers zijn essentieel en een belangrijke randvoorwaarde voor een goede huurderstevredenheid. Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek in 2021 naar de medewerkersbetrokkenheid, hebben we 2022 benut om verbeteringen door te voeren. En ook onze energie ingezet op elkaar vooral weer meer te zien, te ontmoeten en de verbinding met elkaar te vergroten. Daar was veel behoefte aan, nadat we elkaar twee jaar in mindere mate gezien hadden tijdens de coronaperiode.

Welzijn en gezondheid van medewerkers is van belang om ziekteverzuim zoveel mogelijk te voorkomen en betrokken en enthousiaste medewerkers te behouden. Daarom zetten wij in 2023 ook een vitaliteitsprogramma in, waarin medewerkers kunnen kiezen uit een keuzemenu dat het beste bij hen past.

## Toename kwetsbare bewoners: meer en gerichte samenwerking nodig

Er is en blijft een toenemende druk op de leefbaarheid in onze buurten en wijken en daardoor ook op onze ambulante medewerkers zoals buurtbeheerders, wijkconsulenten en service- en onderhoudsmedewerkers. Een toenemend aantal kwetsbare bewoners vraagt onze bijzondere aandacht. Onder meer vergrijzing, ouderen die langer thuis wonen, extramuralisering van cliënten uit de zorg en de maatschappelijk opvang, demografische ontwikkelingen en sociale problematiek brengen extra dynamiek in de grote en complexe opgaven waar wij voor staan. Wij hebben onze inzet en deskundigheid daarmee in lijn en op sterkte gebracht, en de werving van extra nieuwe medewerkers rond de bewoners is al succesvol afgerond.

Sociale leefbaarheid en technische leefbaarheid (zoals technische aanpassing van onze accommodaties en realiseren van gemeenschappelijke ruimtes voor de groepen die dat nodig hebben) en vergroening in de wijken en dorpen krijgen een groot accent. Onze leefbaarheidsvisie is daarop aangepast.

Leefbaarheidsvraagstukken kunnen wij niet alleen oplossen. Samenwerking met gemeentes, zorg- en welzijnspartijen, actieve bewoners en andere burgerinitiatieven zijn van groot belang. Dat vraagt om nieuwe vormen van samenwerking, zonder hokjes en eilandjes.

Inmiddels hebben we samen met De Bewonersraad Friesland, gemeentes en welzijnsorganisaties innovatieve leefbaarheidspilots opgestart. We hebben bijvoorbeeld een gezamenlijke aanpak van tuinen met bewoners gemaakt, mede in samenwerking met welzijnsorganisaties om zowel de sociale cohesie als ook de vergroening te bevorderen. Ook dragen wij zorg voor een zogenaamde 'zachte landing' in de wijk voor de 'Weer Thuis'-bewoners. Op deze manier zorgen we samen met welzijn, zorg en de gemeentes voor een goede start voor deze bewoners in zijn of haar nieuwe woning en buurt.

Op basis van input van bewoners en onze ervaringen kunnen we onze leefbaarheidsvisie nog verder aanscherpen. Meer over Weer Thuis leest u in het hoofdstuk over [Samenwerking belanghouders](#). Werkenderwijs leren en lerenderwijs werken dus, door 'gewoon te doen' samen met onze bewoners.



Een wijkconsulente van WoonFriesland in gesprek met een bewoner.

## Nieuwe visie op wonen, zorg, welzijn en veiligheid

In het najaar zijn we gestart met de visieontwikkeling op wonen, zorg, welzijn en veiligheid en ons aandeel daarin. Momenteel zijn we bezig met de opstelling en uitwerking van de masterplannen voor de desbetreffende complexen om deze toekomstbestendig te maken voor de komende jaren, passend in de ontwikkelingen van levensloopbestendig wonen, zorg, welzijn en veiligheid.

Voor onze complexen voor ouderen betekent dit dat we de verhuur van wonen met zorg in de toekomst voortzetten, maar zonder 24-uurszorg. Vrijkomende appartementen zullen we aanpassen om te voorzien in de zorgbehoefte waarbij meerdere malen per dag (planbare zorg) en zorg op afroep beschikbaar is bij een zorginstelling dichtbij. De zorggeschikte appartementen hebben als kenmerk dat ze geen drempels hebben en een ruime badkamer hebben. Verder zullen er geen gezamenlijke ruimtes voor zorgpersoneel zijn, maar zullen deze waar mogelijk omgevormd worden voor bewoners zodat zij elkaar kunnen ontmoeten. De appartementen zijn goed toegankelijk met een scootmobiel en zijn veilig omdat er een huismeester is.

In Leeuwarden werken we deze plannen samen met de gemeente en zorg- en welzijnspartijen verder uit. In dat kader hebben wij ervoor gekozen dat ook de [taakoverdracht van Swettehiem door Habion](#) aan WoonFriesland plaats gaat vinden. Habion stoot Swettehiem af en WoonFriesland neemt de volkshuisvestelijke taak over in de wijk Westeinde.

## De relatie met bewonerscommissies versterkt

In onze appartementengebouwen spelen bewonerscommissies als de vertegenwoordigers van de bewoners voor WoonFriesland een belangrijke rol. In 2022 zijn we daarom gestart met het intensiveren van het contact tussen de directie en de bewonerscommissies. Samen met de directie van de Bewonersraad hebben we een aantal bewonerscommissies bezocht om samen te bespreken hoe WoonFriesland optimaal kan inspelen op wensen van de bewoners. Ook hebben we ons beleid voor de planning van (groot)onderhoud en leefbaarheid toegelicht voor de betreffende complexen. Over en weer is vastgesteld dat dergelijke periodieke bezoeken zeker ook bij de commissies in een behoefte voorzien. In 2023 gaan we daarmee door.

## Betaalbaarheid woonlasten onder druk door oplopende energiekosten

De woonlasten nemen voor onze bewoners fors toe, met name door de sterk oplopende energiekosten. Met verschillende gemeentes werkten we in 2022 volop samen om onze huurders te ondersteunen in het besparen op de energierekening. Zo hebben we bijvoorbeeld samengewerkt met gemeentes en bewonersorganisaties in de inzet van energiecoaches, het onder de aandacht brengen van besparingstips en het (financieel) ondersteunen van huurders. Daarnaast is een aantal gemeentes gestart met het inzetten van de voorzieningenwijzer.

In december namen wij deel aan een 'karavaan' met collega-corporatie Accolade en de gemeente Smallingerland in de wijk De Wiken in Drachten. Met wijkconsulenten, budget- en energiecoaches en inzet van vaklieden brachten we een bezoek aan alle huurders in deze wijk, waarbij de vaklieden desgewenst kierafdichting en andere isolerende maatregelen uitvoerden. In de eerste weken van 2023 voeren wij met onze vaklieden en een geselecteerde aannemer op veel adressen vergelijkbare werkzaamheden uit.


Het voorkomen van huisuitzettingen en een hogere zelfredzaamheid vinden we erg belangrijk. Daarom zetten we ons, samen met onze huurders, huurdersorganisaties en gemeentes met budgetcoaches fors in voor een goede schuldhulpverlening en meer kennis van (armoede)voorzieningen. Dit wordt steeds belangrijker omdat bewoners door de grote kostenstijgingen steeds meer moeite hebben om de woonlasten te betalen.


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





Plaatsing van zonnepanelen op een huurhuis in Drachten.

### 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](#)  .

Het aantal woningen dat voorzien is van zonnepanelen, is opnieuw toegenomen. In totaal hebben we 9540 woningen inmiddels voorzien van zonnepanelen. 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 hebben we onze proeven met het aanbrengen van de Cube in onze woongebouwen, in samenwerking met iwel doorgezet in 2022. [De Cube](#)  is een accu die stroom tijdelijk opslaat en die ingezet kan worden bij pieken in stroomverbruik, zoals bij het gebruik van een lift. Daardoor kan de aansluiting voor netbeheer lichter, wat het elektriciteitsnet ontlast. Ook betekent dit lagere netbeheerkosten. In combinatie met zonnepanelen kunnen we ook het electriciteitsverbruik van algemene ruimten verlagen.

Daarnaast heeft de samenwerking met DeWarmte tot verdere stappen geleid. Het zogenaamde proefproject HeatCycle hebben we in portiekwoningen voortgezet. Op basis van deze resultaten gaan we begin 2023 bekijken of we de [HeatCycle](#)  in meer woningen kunnen inzetten.

Een nieuwe ontwikkeling is de [Borg-warmte-accu](#)  , die al in het DreamHûs wordt beproefd, en die ondergronds wordt geplaatst. Begin 2023 gaan we op twee plekken in Friesland - bij een bestaande woning en een woning in aanbouw - een Borg-installatie plaatsen. Doel van de pilot is om vast te stellen of we de warmtevraag met 50% kunnen reduceren.

Om onze eigen kennis in de organisatie te vergroten, zijn we duurzaamheidsopleidingen gestart. Deze worden in 2023 voor verschillende teams op maat verder ontwikkeld om inzichten en ideeën voor nieuwe toepassingen in onze woningen en kennisoverdracht te stimuleren.




Kennisoverdracht doen wij ook in onze maandelijkse kenniscafés die voor iedere medewerker toegankelijk zijn en waar medewerkers zelf onderwerpen presenteren.

## Hittestress, klimaatbeheersing en circulariteit

Naast de bijdragen aan verduurzaming willen we ook bijdragen aan vermindering van hittestress, aan klimaatbeheersing en circulariteit bevorderen. In 2022 hebben wij een nieuw team opgestart: het Greenteam. Dat team onderzoekt mogelijkheden om bijvoorbeeld tuinen, daken en muren te vergroenen en ondersteunt de uitvoering van de concrete plannen. Zo zorgen we dat overtollig water vlot afgevoerd wordt, de warmte van gebouwen afneemt en dat de biodiversiteit toeneemt. Het greenteam buigt zich zowel over de bestaande woningbouw en buurt, als over nieuwbouw. Bij nieuwbouw realiseren we ook standaard de tuinoplevering met een maximum aandeel verharding in de tuinen en zetten we in op inheemse planten om biodiversiteit te vergroten en opwarming in buurten en wijken te verminderen.

## 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](#)  .

## Geen verkoop van woningen, wel aankoop

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 daarom in principe al enkele jaren niet meer, tenzij hiervoor dringende redenen zijn, zoals versnipperd bezit in VvE's. Bezit aankopen doen wij juist wél, omdat de vraagdruk onverminderd groot is en blijft.

Zo hebben wij van Accolade in Burgum 49 woningen overgenomen. Daarnaast nemen wij de volkshuisvestelijk taak over van Habion voor het complex en de wijk Westeinde in Leeuwarden. Het betreft 129 appartementen met wonen met welzijn en zorg voor ouderen in Swettehiem. Dit doen we door middel van een volkshuisvestelijke taakoverdracht.

Wij werken voluit mee aan 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 willen we onze ogen ook niet voor sluiten.

Daarom hebben wij in mei 2022 10 leasewoningen van [Buurblok](#)  in gebruik genomen. De belangstelling van woningzoekenden was groot. En het concept met een eigen warmtenet met zeer laag energieverbruik en beschikbaarheid voor de bewoners van een deelauto als buffer voor de opgewekte energie slaat aan in tijden van hoge energieprijzen en schaarste aan parkeerruimte. We vinden dit een goede oplossing voor het realiseren van woningen in de lage middenhuur en gaan ook in de periode 2023-2032 door met dit concept.

## Prestatieafspraken

Wij maken samen met de huurdersorganisaties prestatieafspraken met de gemeentes 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 Fryslân met de Bewonersraad Friesland, diverse gemeentes, ministerie voor Wonen, Bouwend Nederland en andere belanghebbenden op de Friese woningmarkt.

## Verandering & implementatie

In het Veranderprogramma blijven belangrijke doelen voor de bewoner voorop staan:

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

In 2022 is relatief weinig vooruitgang op bovengenoemde zaken geboekt, omdat eerst het nieuwe ERP-systeem Tobias 365 moest worden geïmplementeerd. Dit heeft een groot deel van het jaar 2022 en met name Verandering & Implementatie en reguliere capaciteit gekost.

## Tobias 365

Ons huidige ERP-systeem 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 en op 3 januari 2022 de livegang. Belangrijke onderdelen waren de koppeling met WIS, Contact-It en Katoomba.

Als een van de eerste corporaties die overgingen naar Tobias 365 viel het ons niet mee. De implementatie startte in januari 2022. Gedurende het eerste halfjaar moesten veel issues worden overwonnen. In het tweede halfjaar werd het beter, maar ook nu, eind 2022, ervaren wij nog de naweeën van een moeilijke bevalling. Dankzij de energie en het doorzettingsvermogen van de gehele organisatie, zijn wij erin geslaagd op een bijna normaal werkend niveau te komen. En door extra maatregelen hebben wij de controle op de belangrijkste processen kunnen borgen.

## Assetmanagement verzelfstandigd

Team Vastgoedmanagement is in 2022 gesplitst in twee teams. Het assetmanagement is nu een afzonderlijk team Assetmanagement, bestaande uit twee personen. Het team Vastgoedmanagement bestaat nu uit een onderdeel Projecten, aangestuurd door een programmamanager en een onderdeel Vastgoedbeheer, aangestuurd door een teammanager. Door deze wijzigingen kunnen wij de grote workload die voortvloeit uit het Meerjarenplan 2023-2032 beter overzien en behandelen.

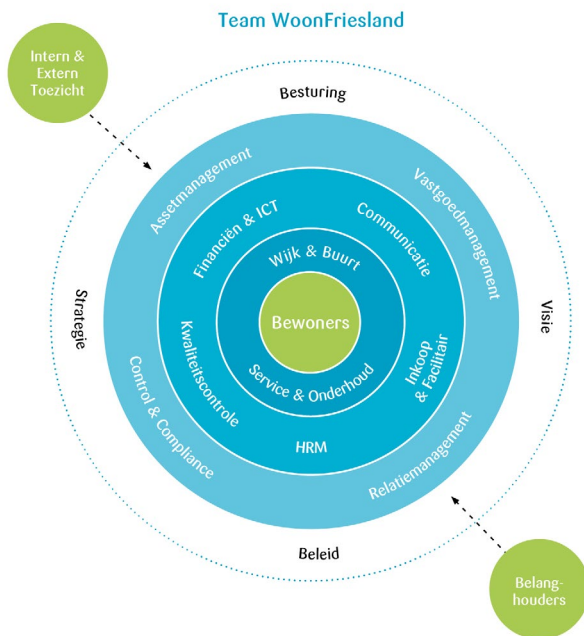
## Impact op I&A

De impact op het beheer van de ICT is geanalyseerd en naar een visie vertaald. Uitgangspunten voor die visie zijn Saas tenzij, Cloud tenzij, ERP tenzij, etc. Momenteel volgt de uitvoering van de benodigde veranderingen binnen I&A, dat medio 2023 zijn definitieve setting en formatie moet krijgen als kernteam ICT.

## HR-beleid

Wij zijn door onze vernieuwing, een professioneel HR-beleid met een pakket van prima arbeidsvoorwaarden en een goed arbeidsklimaat in staat om uitstekend gekwalificeerde mensen aan te trekken. In 2022 bedroeg onze gemiddelde personeelsbezetting 215 fte.

Het verloopcijfer bedraagt 8,8% in 2022. Het ziekteverzuimcijfer bedraagt 6,06%. In 2023 willen we met een professioneel opleidingsplan en projecten op maat de aanwezige kennis in onze organisatie verder ontwikkelen, onze mensen stimuleren en verder brengen in vakmanschap, houding en gedrag en teamwork. Meer over HRM vindt u bij [Bedrijfsvoering en organisatie](#).



De organisatiefilosofie van WoonFriesland

## Financieel sterk, ook in 2022

De financiële resultaten 2022 geven voldoende borging om onze activiteiten op ons ambitieniveau te kunnen voortzetten. Door vooruit te kijken, scherp te sturen met een directe koppeling tussen vastgoedsturing en financiële sturing, een professionele bemensing en beheerste veranderingsprocessen, konden we onze financiële middelen ook in 2022 maximaal blijven inzetten.

De EBITDA was over 2022 ruim 6 miljoen lager dan begroot, met name door hogere onderhoudsuitgaven. In % van omzet bedroeg de EBITDA bijna 24% (in 2021: ruim 36%). Het resultaat voor belastingen (excl. herwaarderingen, in % van de omzet) bedraagt over 2022 circa 10,5% (2021: 21,5 %).

De loan to value (LTV) in % van beleidswaarde bedraagt ultimo 2022 circa 51%. De norm van de Aw is maximaal 85%. In de periode 2023-2032 zal onze LTV sterk stijgen vanwege het hoge investeringsprogramma in projecten van nieuwbouw, kwaliteitsverbetering en in planmatig onderhoud.

De verhuurdersheffing nam in 2022 met € 3 miljoen af tot circa € 8,3 miljoen. Door de afschaffing komen de komende jaren extra middelen ter beschikking voor extra nieuwbouw en verduurzaming. Echter zo'n 25 %, circa € 3 miljoen, vloeit jaarlijks onder het kopje vennootschapsbelasting "geruisloos" terug in de staatskas. De vrijvallende middelen zijn conform vigerend overheidsbeleid en afspraken verwerkt in onze begrotingen en prognoses.

Meer details vindt u in [hoofdstuk 3, Financiën](#).

## Risicomanagement

In hoofdstuk [Risiko's en onzerkerheden](#) 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. Bedrijfsvoering wordt structureel bijgestaan door een externe deskundige 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, belangrijke ontwikkelingen en de waarneming en toetsing van de realisatie daarvan. Zij hanteert daarbij een eigentijdse toetsingsvisie en een kader met genuanceerde spelverdeling. Ieder 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 meerdere 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. Daarover willen we bindende afspraken maken in de prestatieafspraken met huurdersorganisaties, collega-corporaties en gemeentes.
- 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 we 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. Hierbij is er inzet vanuit ons GreenTeam ten aanzien van leefbare/groene buurten en wijken;
- Optimale uitnutting van ICT-mogelijkheden en digitaliseringskansen na de implementatie van ons nieuwe ERP-systeem Tobias 365 in de cloud;
- Investeren in HR: een op maat gesneden en gedragen opleidings- en kennisontwikkelingsplan voor al onze werknemers.

## Tot besluit: Gewoon blijven dóen!

Wij staan er goed voor en zijn klaar voor wat de toekomst brengt. We houden koers en blijven gewoon dóen! Team WoonFriesland staat klaar om met hart en ziel voor elkaar en met elkaar betaalbaar wonen blijvend 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. Een korte samenvatting is opgenomen in [bijlage E](#). WoonFriesland houdt zich aan de Governancecode 2020.

Vanwege het rooster van aftreden zijn drie RvC-leden in 2022 afgetreden, waaronder de voorzitter. In april zijn twee nieuwe leden aangetreden en per 1 juli is de nieuwe voorzitter aangetreden. In juni 2023 treden twee RvC leden af. De werving is in 2022 gestart om zo tijdig in de vacatures te kunnen voorzien.

Vanaf 2014 blijkt dat het huidige besturingsmodel succesvol is en zal daarom ook in de komende jaren worden voortgezet.

### Verbindingen

WoonFriesland heeft nog één vennootschap als verbinding, te weten OBM BV. In 2022 zijn hierin geen activiteiten geweest. Het resultaat en de waarde van OBM BV zijn in de jaarrekening 2022 van WoonFriesland opgenomen. Het jaarresultaat over 2022 bedraagt € 8.711 negatief en de netto vermogenswaarde bedraagt € 1.736.900 31 december 2022. 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 1.500 woningen.



'Beter een goede buur dan een verre vriend'. Bewoners zwaaien naar elkaar.

### Risicomanagement

Het risicomanagement richt zich op de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee wij worden geconfronteerd. In 2022 kregen we te maken met uitzonderlijke omstandigheden. Onder andere de oorlog in Oekraïne, de energiecrisis en de hoge inflatie zorgen voor energiearmoede bij onze bewoners, voor onzekerheid over het kunnen realiseren van nieuwbouw- en verbeteringsprojecten en voor een grotere financiële onzekerheid. Daarnaast zijn in 2022 de landelijke prestatieafspraken gemaakt. Hieraan zijn ook voor ons risico's verbonden, zoals de onzekerheid over het kunnen realiseren van de verwachte huuropbrengsten.

#### *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 2022 is een start gemaakt met de actualisatie van het RCF als gevolg van de effecten van de overgang naar Tobias 365 en de doorgevoerde procesoptimalisaties. Hieraan geven we in 2023 een vervolg.

In 2022 zijn wij verder gegaan 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 sturingsoverleg met leidinggevend. In het sturingsoverleg, waarin leidinggevend en staf vertegenwoordigd zijn, zijn diverse risicosessies geweest. Hierbij zijn risico's geïdentificeerd en gescoord en beheersingsmaatregelen benoemd. Daarnaast heeft Control & Compliance een kenniscafé (voor de eigen medewerkers) georganiseerd met risicomanagement als onderwerp.

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 Strategisch Overleg met in ieder geval team Relatiemanagement, team Assetmanagement en controller. Voorzitter tijdens dit overleg 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.

In het wekelijkse verbindingsoverleg, bestaande uit leidinggevend van de teams Klant & Woning, Assetmanagement en Inkoop worden onder leiding van de directeur Bedrijfsvoering belangrijke operationele issues besproken en geborgd. En waar nodig worden in dat overleg initiatieven afgestemd voor beleidswijzigingen en -bijstellingen.

In het maandelijkse Managementteamoverleg, waarbij MT-leden, directeur Bedrijfsvoering en controller aanwezig zijn, worden onder leiding van de directeur-bestuurder de voortgang van managementopdrachten, maandrapportages en risico's besproken en waar nodig afgestemd en acties ondernomen.

Daarnaast zijn er periodieke bijeenkomsten Reflectie en Perspectief voor alle medewerkers onder leiding van bestuur/directie. Tijdens deze bijeenkomsten worden visie, strategie en belangrijke ontwikkelingen gedeeld en hebben medewerkers de gelegenheid om hun vragen rechtstreeks te stellen c.q. feedback te geven aan bestuur/directie.

In het vierde kwartaal van 2022 is het onderwerp integriteit aan de orde geweest. Er is een integriteitsspel gespeeld met de hele organisatie, onder leiding van een medewerker Compliance van team Control & Compliance. Het onderwerp integriteit en het gesprek hierover werd als zeer positief ervaren. Collega's hebben elkaar gemist en vinden dit een prettige manier om het over serieuze zaken te kunnen en mogen hebben.

Wij kijken terug op een geslaagd evenement: we hebben een groot aantal collega's betrokken en bereikt en hebben het onderwerp integriteit in de breedte van de organisatie (opnieuw) op de kaart gezet. Er heeft een evaluatie van dit event plaatsgevonden en de daaruit gekomen aanbevelingen pakken we in 2023 verder op.

#### *Informatiebeveiliging*

Zoals vrijwel iedere organisatie hebben ook wij in toenemende mate te maken 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 ons eigen ICT-team, extern belegd. In 2022 heeft bij de overgang naar Tobias 365 de informatiebeveiliging extra aandacht gehad

#### *Risicoanalyse huidige economisch ontwikkelingen in relatie tot de landelijke prestatieafspraken*

In 2022 zijn landelijke prestatieafspraken gemaakt over de inzet van de vrijgevallen middelen van de afschaffing van de verhuurderheffing. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over extra nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. Door de afschaffing van de verhuurderheffing kunnen we de komende jaren onze wensportefeuille uitvoeren. Dit ligt in lijn met de landelijke prestatieafspraken. Een deel van de vrijval wordt echter ook weer 'opgegeten' door de hogere vennootschapsbelasting, omdat de vrijval voor een deel wordt ingezet in extra investeringen. Deze zijn voor de vennootschapsbelasting niet aftrekbaar.

Door de economische ontwikkelingen zoals de hoge inflatie en sterk gestegen rente en de onzekerheden met betrekking tot de huurinkomsten, staan de kasstromen wel onder druk. Om inzicht te hebben in de mogelijke impact, voeren we regelmatig een 'stresstest' uit op de meerjarenbegroting. Daarbij rekenen wij de nieuwste inzichten door en bespreken dit in de overleggen met bestuur/directie en raad van commissarissen.

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 verdere rentestijging heeft op korte termijn geen grote invloed op onze kasstromen. Zo nodig kunnen we temporiseren in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende 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.

#### *Energiearmoede en betalingsproblemen*

De hoge inflatie en enorm gestegen energieprijzen raken onze bewoners hard. Om de woonlasten betaalbaar te houden, is de verduurzaming van de woningen met energielabel D of slechter naar voren gehaald. Uiterlijk in 2025 moeten al onze woningen minimaal energielabel C hebben. We lopen hiermee voor op de landelijke prestatieafspraken en gaan daarin ook verder.



Bewoner plaatst een tochtstrip onder de deur naar de hal

De bijzondere aandacht voor bewoners bij wie (mogelijk) betalings- en incassoproblemen ontstaan is gebleven. De primaire verantwoordelijkheid voor de extra aandacht ligt bij de wijkconsulenten. Zij worden ondersteund door team Bijzonder beheer, onderdeel van de afdeling Financiën. Ons doel is om bewoners 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.

Wij zetten ons vol in om uitzettingen te voorkomen. Uitzettingen wegens betalingsproblemen hebben in 2022 daarom alleen plaatsgevonden bij meervoudige problematiek en na diverse hulp pogingen van onze kant en onze samenwerkingspartners. Dit heeft helaas niet tot voorkoming geleid van de gedane huisuitzetting.

Bestuur/directie wordt betrokken en geïnformeerd bij bovengenoemde zaken en er wordt alleen tot huisuitzetting overgegaan als het echt niet anders kan en wil. Daarom gaan we alleen over tot huisuitzetting als er sprake is van ernstig sociaal gedrag, overlast, verboden activiteiten, het structureel niet houden aan de gemaakte afspraken, etc.

Buiten de effecten van de huidige economische ontwikkeling, landelijke prestatieafspraken en informatiebeveiliging, zien wij als voornaamste risicogebieden :

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 n.a.v. de landelijke prestatieafspraken.

### 1. Betaalbaar wonen;

Door de hoge inflatie en beperkte beschikbaarheid van arbeid en materiaal bestaat het risico dat we onvoldoende in kwaliteit en verduurzaming kunnen investeren. De beheersing van dit risico wordt steeds lastiger.

Wij proberen dit risico met name te beheersen door de professionaliteit van onze gehele organisatie te verbeteren (waaronder het laag houden van de bedrijfslasten, scenario-analyses, integratie van vastgoed- en financiële sturing), ingezette innovaties in het DreamHûs-project, 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.



Wij staan voor betaalbaar wonen voor onze bewoners. Ook voor startende gezinnen.

### 2. De hoge investeringen in kwaliteit en stapsgewijze verduurzaming;

Deze risico's raken 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 pittige. Op lange termijn is er een discrepantie tussen opgaven en middelen, zoals blijkt uit landelijke en regionale onderzoeksinformatie. Dit geldt voor nagenoeg iedere woningcorporatie. Echter, iedere regio heeft zijn eigen problematiek. Daarom vinden wij het geen oplossing om onder centrale regie van de overheid middelen te verevenen tussen regio's of tussen corporaties. Fries huurdersgeld moet in Friesland blijven.

Ons standpunt over verduurzaming is dat investeringen betaalbaar moeten zijn en de woonlasten van de bewoner niet onaanvaardbaar mogen stijgen. Onze risicobereidheid is laag: dit sluit aan op onze risicobeheersing voor relatief oud bezit op dit moment, op grond van de getroffen maatregelen.

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 bewoners.

### 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 21.000 vhe's en het reeds bereikte lage niveau van bedrijfslasten.

### 4. Het ons kunnen richten op de kerntaak: het sociaal verhuurbedrijf;

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

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

- informatievoorziening met Katoomba en Power BI;



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

Deze punten zijn onderdeel van het in 2019 gestarte Meerjarenproject Veranderprogramma. 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 lage risicobereidheid.

#### 5. Voldoende financiële weerbaarheid;

Ook onze financiële weerbaarheid wordt kwetsbaarder door de eroderende kasstromen. Dit komt door onzekerheid over de huurinkomsten, kostenstijgingen en 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. Onze risicobereidheid is laag en wij vinden ons beleid op dit punt voldoende om het risico te beheersen.

#### 6. Dreigende landelijke verevening n.a.v. de landelijke prestatieafspraken.

Door onze omvang en schaalgrootte nemen we 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 principe van Aedes om eventueel financiële middelen over te hevelen naar andere regio's vormt een bedreiging. 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.

### Beheersing frauderisico's

Het management heeft de verantwoordelijkheid het risicobeleid uit te dragen en risicoanalyses uit te voeren als onderdeel van de managementtaken. Onderdeel van de risicoanalyse is het in beeld brengen van, en beheersmaatregelen nemen tegen mogelijke fraude- en integriteitsrisico's. Dit heeft met name te maken met de sociale taak die wij als sociaal verhuurbedrijf hebben en zorgt dat we goed moeten omgaan met de middelen die we te besteden hebben. Daar gaan we zorgvuldig mee om en dit verwachten we ook van al onze medewerkers.

Om hier handen en voeten aan te geven, heeft het bestuur met het management en de controller een groot aantal frauderisico's in kaart gebracht. Deze risico's spelen onder andere op het gebied van verhuur. We zorgen ervoor dat het verhuurproces eerlijk en transparant verloopt. Ook op het gebied van planmatig onderhoud en inkopen hanteren we een beleid waarbij de uitgaven gemonitord en getoetst worden. Op het gebied van automatisering zorgen we met het vier-ogenprincipe voor de juiste autorisaties en toegang tot systemen. We gebruiken alleen hetgeen noodzakelijk is voor de functie.

Deze frauderisico's worden periodiek besproken met het management, het bestuur en de RvC en waar nodig wordt actie ondernomen. De beheersmaatregelen hebben betrekking op het vier-ogenprincipe, gebruik van onafhankelijke derden en markttoetsing. Daarnaast voert Control & Compliance periodiek controles uit waarbij de uitkomsten gerapporteerd worden aan het bestuur en de RvC.

Daarnaast is ook vastgesteld hoe we met elkaar omgaan binnen WoonFriesland. Hierover zijn richtlijnen vastgelegd in bijvoorbeeld de integriteitswijzer. In de integriteitswijzer staat onder andere hoe we met elkaar omgaan, wat we van elkaar verwachten en wat onze werkhouding is, zowel intern als naar buiten toe. We zijn transparant in onze werkwijzen. Deze documenten zijn daarom ook allemaal te vinden op onze website. Daarnaast hebben we een klokkenluidersregeling die in 2022 is geactualiseerd.

We vinden het belangrijk dat onze collega's eventuele misstanden kunnen melden. We spreken elkaar aan op gedrag en stimuleren dit door middel van evenementen, zoals het integriteitsspel. Hierbij hebben we aandacht besteed aan dilemma's die zich kunnen voordoen in de dagelijkse praktijk binnen WoonFriesland. Ook in 2023 besteden we hier aandacht aan in de vorm van bijvoorbeeld trainingen en/of workshops. Op die manier houden we integriteit onder de aandacht.



## Bedrijfsvoering en organisatie

### Bedrijfsvoering

In 2022 hebben wij na corona in het voorjaar onze projecten voor investering, kwaliteitsverbetering en planmatig onderhoud weer geleidelijk uitgebreid. De prestaties liggen vast in voortgangsrapportages voor de stakeholders. In [bijlage A](#) vindt u de resultaten per per gemeente.

### Tobias 365

Ons huidige ERP-systeem 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 en op 3 januari 2022 de livegang. Belangrijke onderdelen waren de koppeling met WIS, Contact-It en Katoomba.

Als een van de eerste corporaties die overgingen naar Tobias 365 viel het ons niet mee. De implementatie startte in januari 2022. Gedurende het eerste halfjaar moesten veel issues worden overwonnen. In het tweede halfjaar werd het beter, maar ook nu, eind 2022, ervaren wij nog de naweeën van een moeilijke bevalling.

Dankzij de energie en het doorzettingsvermogen van de gehele organisatie, zijn wij erin geslaagd op een bijna normaal werkend niveau te komen. En door extra maatregelen hebben wij de controle op de belangrijkste processen kunnen borgen.



Medewerker Klant Contact Centrum aan het werk

### Assetmanagement verzelfstandigd

Team Vastgoedmanagement is in 2022 gesplitst in twee teams. Het assetmanagement is nu een afzonderlijk team Assetmanagement, bestaande uit twee personen. Het team Vastgoedmanagement bestaat nu uit een onderdeel Projecten, aangestuurd door een programmamanager en een onderdeel Vastgoedbeheer, aangestuurd door een teammanager. Door deze wijzigingen kunnen wij de grote workload die voortvloeit uit het meerjarenplan 2023-2032 beter overzien en behandelen.

## Impact op I&A

De impact op het beheer van de ICT is geanalyseerd en naar een visie vertaald. Uitgangspunten voor die visie zijn SaaS tenzij, Cloud tenzij, ERP tenzij, etc. Momenteel volgt de uitvoering van de benodigde veranderingen binnen I&A, dat medio 2023 zijn definitieve setting en formatie moet krijgen als kernteam ICT.

## Organisatie

### Strategische personeelsplanning en opleidingen

Strategische personeelsplanning is belangrijk in onze organisatie en in ons HR-beleid. Het is een middel om vast te stellen wat we als organisatie moeten doen om toekomstbestendig te zijn in ons personeelsbestand. Hierdoor kunnen wij als organisatie beter inspelen op de ontwikkelingen die op ons afkomen, als verhuurbedrijf, in de sector en ook per vakgebied of vakspecialist.

Opleiding, training en ontwikkeling van onze medewerkers helpt ons om bij te blijven in het vakgebied. Dit jaar zijn meerdere (periodiek) terugkerende opleidingen aangeboden, zoals valbeveiliging, omgaan met weerstand (agressie), BHV en de training Oriëntatie volkshuisvesting voor nieuwe medewerkers. Individuele medewerkers hebben opleidingen/trainingen/masterclasses of seminars gevolgd om hun vakkennis uit te breiden.

Dit jaar hebben medewerkers goed gebruik gemaakt van het individuele loopbaanontwikkelingsbudget dat vanuit de CAO Woondiensten ter beschikking wordt gesteld. Nieuwe medewerkers kunnen, net als de huidige medewerkers, via een e-learning abonnement kiezen uit een breed scala aan online trainingen; van woningcorporatie-specifieke trainingen tot persoonlijke ontwikkeling.



Medewerkers van WoonFriesland blijven bij de tijd met opleidingen. Dit kan bij ons intern op locatie.

### Personeelsinformatiesysteem

In 2022 zijn werkprocessen in ons personeelsinformatiesysteem AFAS verder gedigitaliseerd en is het systeem verbeterd. Dit levert meer gemak op voor de gebruikers: de medewerkers en het HR-team. Daarnaast lag de focus op doorontwikkeling van de dagelijkse beschikbaarheid van management- en stuurinformatie. Hier gaan wij in 2023 mee verder.

### Ziekteverzuim

Voor 2022 was de doelstelling 4,5% ziekteverzuim met een meldingsfrequentie van 1.0. Het resultaat is respectievelijk 6,06% en 1,19. Door toename van middellang naar langdurig verzuim is het verzuimpercentage gedurende het jaar hoger komen te liggen. De verzuimfrequentie ligt aan de hoge kant. Dit wordt met name veroorzaakt door de griep- en coronagolven dit jaar. HR adviseert en ondersteunt actief bij verzuim, en heeft een korte lijntjes met de bedrijfsarts en leidinggevenden. Er vindt eens per twee maanden sociaal-medisch overleg plaats, met als deelnemers HR, bedrijfsmaatschappelijk werk, een bedrijfsarts en de arbeidsdeskundige met als doel volledige focus te hebben op verzuim en de preventie ervan.

De samenwerking tussen leidinggevende, medewerker en HR bij re-integratie werkt positief en draagt bij aan het verkorten van de verzuimduur. De bijdragen van de arbeidsdeskundige, bedrijfsmaatschappelijk werker en bedrijfsarts zijn hierin erg waardevol. Waar mogelijk hebben we vroegtijdig interventies ingezet en is actieve begeleiding aangeboden.

Duurzame inzetbaarheid blijft de komende jaren een belangrijk thema: hoe blijven onze medewerkers zo vitaal mogelijk? Daarom hebben ze de mogelijkheid deel te nemen aan bedrijfsfitness of kunnen ze hun sportevenement/abonnement (gemaximeerd) declareren aan het einde van het jaar. Verder starten we in 2023 met ons vitaliteitsprogramma waarin medewerkers een keuze kunnen maken/advies krijgen welk onderdeel het beste past bij hem of haar ten aanzien van de eigen vitaliteit.

## ARBO/virusveilig werken

Wij vinden de veiligheid van onze medewerkers erg belangrijk en willen een omgeving bieden waar zij (virus)veilig kunnen werken. Dit geldt zowel voor eigen medewerkers als medewerkers die worden ingeleend.

Sinds het begin van de coronapandemie in 2020 ligt de nadruk op virusveilig werken. De fysieke aanwezigheid op kantoor is inmiddels weer toegenomen. Om corona en griep/virussen minder kans te geven, beschikken onze medewerkers over diverse middelen om zo hygiënisch mogelijk te werken. Ook geldt daarom voor onze locatie in Grou en op de netwerkplekken nog steeds een aangepast hygiëne-protocol.

In november is er een VCA-audit geweest. WoonFriesland blijft VCA-gecertificeerd. In 2023 gaan we samen met een externe veiligheidsdeskundige VCA-processen nog efficiënter inrichten.

In april heeft de Arbo Unie een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) uitgevoerd, in onze opdracht. Dit heeft geleid tot een rapport met aanbevelingen. Er is een plan van aanpak opgesteld met een looptijd van twee jaar. Het plan van aanpak is goedgekeurd door de OR en zal worden uitgevoerd door diverse betrokkenen.

## Hybride werken

Hybride werken is inmiddels een vast onderdeel van ons beleid geworden. Dat past bij onze doelstelling om onze CO<sub>2</sub>-uitstoot te verlagen door minder reisdrevingen van woon-/werkverkeer. Medewerkers werken minimaal 50% en maximaal 75% op kantoor. Daarmee werken onze medewerkers gemiddeld 1 à 2 dagen per week vanuit huis. Met de ambulante medewerkers zijn de afspraken anders, door hun werk- en taakgebied.

Onze locatie in Grou is het kloppend hart van WoonFriesland. Hier ontmoeten wij elkaar voor werkoverleggen, events of bijvoorbeeld een opleiding of training. De (ver)binding met elkaar krijgen en houden vinden wij belangrijk. Wij werken steeds meer teamoverstijgend om de verbinding en samenwerking te stimuleren en hiermee ook de beste resultaten te bereiken voor onze bewoners.



Net als deze bewoonster in Leeuwarden houden wij ook van groen. Vandaar dat we zoveel mogelijk hybride werken om onze CO<sub>2</sub>-uitstoot te verlagen.

# Verlag RvC

## Algemeen

De raad van commissarissen (RvC) houdt, volgens de statuten van Stichting WoonFriesland, toezicht op het bestuur en 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 2022 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 is afgeschaft. Hierdoor kunnen de grote opgaven en middelen in de woningmarktregio Fryslân dichter bij elkaar worden gebracht. Een belangrijke ontwikkeling daarbij is dat WoonFriesland in 2022 haar portefeuilleplan hierop verder heeft herijkt en met de gemeentes de warmtevisie verder heeft uitgewerkt.

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 mogelijk is. Dit heeft zijn vervolg gekregen in het jaarplan 2023.

De Raad van Commissarissen is als volgt samengesteld:

| Naam                            | Functie        | Eerste benoeming | Einde eerste zittingstermijn en/of herbenoemd | Definitief aftredend |
|---------------------------------|----------------|------------------|---|----------------------|
| De heer ir C.B Mulder           | Voorzitter     | 1 april 2014     | 13 april 2018                                 | 13 april 2022        |
| Mevrouw W.J. Mansveld           | Voorzitter     | 1 juli 2022      | 30 juni 2026                                  | 30 juni 2030         |
| Mevrouw drs. L.J.M. Hobert MME* | Vicevoorzitter | 1 april 2014     | 1 april 2018                                  | 1 april 2022         |
| De heer J.B. Rijpkema*          | Lid            | 1 april 2022     | 31 maart 2024                                 | 31 maart 2028        |
| De heer J.C. Bijlsma            | Lid            | 1 april 2022     | 31 maart 2025                                 | 31 maart 2029        |
| 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

In 2022 is er sprake geweest van herbevestiging van het getrapte rooster van aftreden, dat in 2021 vastgesteld is. In 2023 zullen twee huurderscommissarissen vertrekken. Ten aanzien van de opvolging van deze huurderscommissarissen zal aandacht worden geschonken om het rooster van aftreden ook getrap te laten zijn voor de nieuwe huurderscommissarissen.

## 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.

In 2022 zijn de nieuwe voorzitter en twee nieuwe leden toegetreden tot de RvC. Vooruitlopend op het reglementair aftreden van twee leden van de raad in juni 2023 is recent een begin gemaakt met de wervingsprocedure van nieuwe leden.

## 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 Deltthe te Usquert. Sinds 1 april 2014 was de heer Mulder actief in onze raad van commissarissen. Op 13 april 2022 heeft hij afscheid genomen als voorzitter.

Mevrouw W.J. Mansveld (1962) is vanaf maart 2017 directeur van de Veiligheidsregio Groningen. Daarnaast is zij voorzitter van de raad van toezicht van New Energy Coalition te Groningen en lid van de raad van toezicht van Groningen Airport Eelde. Tot en met augustus was ze Honorair Consul voor Zweden en tot en met maart 2022 lid van de raad van commissarissen van ICON plc. Per 1 juli 2022 is mevrouw Mansveld voorzitter van onze raad van commissarissen.

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. Sinds 1 april 2014 was mevrouw Hobert actief in onze raad van commissarissen. Op 1 april 2022 is zij afgetreden.

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. Sinds 1 april 2014 was de heer Mulder actief in onze raad van commissarissen. Op 23 april 2022 is hij afgetreden.

De heer J.B. Rijpkema (1963) is werkzaam als advocaat bij FORUM Advocaten en Rechtsanwalt. Daarnaast is hij lid van de raad van toezicht van Winkler Prins Scholengemeenschap te Veendam (voortgezet onderwijs) en Stichting Talent Westerveld te Dwingeloo (primair onderwijs). Tot april 2022 was hij voorzitter van de raad van commissarissen van Woongroep Marenland te Appingedam. Op 1 april 2022 is de heer Rijpkema toegetreden tot onze raad van commissarissen.

De heer J.C. Bijlsma (1977) is sinds 2009 directeur groot-aandeelhouder van Bijlsma Holding Giekerk, een bedrijf actief in de Grond-, Weg- en Waterbouw met verschillende werkmaatschappijen, waaronder Jelle Bijlsma BV, Van Assen BV en Transportbedrijf Noord Friesland BV en daarnaast sinds 2019 lid van de raad van toezicht van PCBO Leeuwarden, een scholenkoepel in de gemeente Leeuwarden voor primair onderwijs. Ook is hij sinds 2015 reserveofficier bij het Korps Mariniers. Op 1 april 2022 is de heer Bijlsma toegetreden tot onze raad van commissarissen.

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 bij Stichting Gerben van der Kooi (behoud/studie van ambachtelijke machine-bankwerkplaatsen e.d. in Fryslân); voorzitter bij Stichting Rixt (productie Friese opera); voorzitter bij Stichting Interieurs in Fryslân (provincie-brede zoektocht naar waardevolle interieurs); voorzitter bij Werkgroep Strategie Oranjewijk; project-/procesadviseur restauratie/herstructurering monumenten van gemeentes en particuliere instellingen; lid Jury Wopke Eekhoffprijs Leeuwarden en voorzitter bij 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 sinds februari 2022 voorzitter van de VvE Weierspoort, het gehele jaar vrijwilliger palliatieve zorg VPTZ en sinds november 2022 bestuurslid van de PvdA Assen (allen onbezoldigd). Mevrouw Mossel brengt brede ervaring vanuit de welzijn- en zorgsector mee. Vanaf 1 april tot 1 juli 2022 was mevrouw Mossel tijdelijk benoemd tot voorzitter van onze raad van commissarissen.

## Samenstelling commissies

De RvC kende de volgende commissies en bemensing:

### *De remuneratie-commissie*

De remuneratie-commissie bestond voor de wisseling uit mevrouw L.J.M. Hobert (voorzitter) en mevrouw R.H. Mossel. Na de wisseling bestaat de commissie uit mevrouw R.H. Mossel (voorzitter) en de heer J.B. Rijpkema. De commissie beoordeelt het functioneren van de directeur-bestuurder en stelt de arbeidsvoorwaarden vast. Begin 2022 heeft het remuneratiegesprek plaatsgevonden met de directeur-bestuurder over 2021. De nieuwe commissie zal begin 2023 het remuneratiegesprek voeren met de directeur-bestuurder.

In de decembervergadering heeft de commissie de honorering van de RvC en de directeur-bestuurder ter besluitvorming ingebracht in de RvC-vergadering. De honorering is in overeenstemming met de Wet Normering Topinkomens (WNT). De commissie heeft door de werving van drie commissarissen in 2022 en de voorbereiding van de werving van twee commissarissen in 2023 tien keer vergaderd.

### *De auditcommissie*

De auditcommissie bestond voor de wisseling uit de heer H. Mulder (voorzitter) en de heer J.A.F.A. Timmermans. Na de wisseling bestaat de commissie uit de heer J.A.F.A. Timmermans (voorzitter) en de heer J.C. Bijlsma. 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 2022 is in de auditcommissie gesproken over het jaarplan 2023 e.v., het jaarverslag en de jaarrekening 2021 inclusief accountantsverslag, het treasury jaarplan 2023, aankoop vastgoed, diverse beslisdocumenten, visitatie, wijziging statuten en reglementen, taakoverdracht Swettehiem, kwartaalrapportages, kwartaalrapportages Control & Compliance, opdrachtbevestiging en auditplan accountant en correspondentie Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit wonen. De commissie heeft vijf keer vergaderd.


## Informatievoorziening

Uit vele bronnen verkreeg de RvC in 2022 informatie die noodzakelijk is om de toezichthoudende rol voldoende in te vullen. De leden volgen voorstellen en maatregelen van de landelijke, regionale en lokale overheid met betrekking tot wonen en de mogelijke gevolgen daarbij voor WoonFriesland. Via de werkorganisatie wordt de RvC op de hoogte gehouden van relevante regionale ontwikkelingen en nieuws in de lokale pers.

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

- Informatie van het bestuur; via rapportages en documenten die volgens de in het reglement van de RvC opgenomen informatiekalender ter beschikking zijn gesteld.
- Informatie van de accountant.
- Informatie vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het ministerie van Binnenlandse Zaken, informatie van de Autoriteit wonen (Aw).
- Informatie van de Ondernemingsraad. Er is een halfjaarlijks overleg met de Ondernemingsraad.
- Informatie van het Platform Huurders. Er is een halfjaarlijks overleg met het Platform Huurders.
- Opleidingsdagen en masterclasses in het kader van de permanente educatie met betrekking tot opgave en middelen, treasury, volkshuisvesting, innovatie en duurzaamheid met de diverse belanghouders.

De RvC vindt dat zij gedurende 2022 voldoende is geïnformeerd en die informatie voldoende heeft besproken om haar rol adequaat in te vullen. De voltallige RvC heeft aan haar verplichtingen van [permanente educatie \(PE\)](#) voldaan. De scholing heeft grotendeels in-company en via webinars en seminars plaatsgevonden.

Toelating van belanghouders bij deze scholings-/excursiedagen leidde tot kennisdeling en uitwisseling van ideeën. Een mooi voorbeeld hiervan is het DreamHûs-event  dat in november met een breed scala van belanghouders, ondernemers, onderwijsinstellingen, etc. heeft plaatsgevonden. 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.



Biense Dijkstra (Bouwgroep Dijkstra Draisma), Gert Brouwer (De Bewonersraad) en Sigrid Hoekstra (directeur-bestuurder WoonFriesland) bij een presentatie van DreamHûs.

## Contacten belanghouders

De RvC onderhoudt contact met de diverse belanghouders van WoonFriesland. Er heeft in 2022 tweemaal overleg plaatsgevonden met de Ondernemingsraad en tweemaal met het Platform Huurders. Deze overleggen verliepen positief en constructief. De commissarissen op voordracht van de huurders hebben geparticipeerd in visieontwikkeling van de Bewonersraad.

In april 2022 is er een tweedaagse met de oude RvC-leden en bestuur/directie geweest. Met de nieuwe RvC-leden is een meerdaags inwerkprogramma gerealiseerd om hen in te werken in hun toezichthoudende taken bij WoonFriesland.

## Functioneren RvC

De belangrijkste punten waarbij de RvC ook in 2022 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), meerjarenbegroting en financieel beleid van WoonFriesland.
- Diverse opleidingsdagen en webinars/seminars 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.



## Governancecode Woningcorporaties

In januari 2020 is de herijkte Governancecode verschenen. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het Toezichts- en Toetsingskader van de raad van commissarissen. De definitieve goedkeuring is in 2022 gerealiseerd. Ook is per 1 januari 2022 de Woningwet gewijzigd. Op basis van deze wijziging zijn de statuten en diverse reglementen zoals de reglementen van Bestuur en RvC aangepast. Ook is het reglement financieel beleid en beheer aangepast op basis van de actuele Woningwet.

De zelfevaluatie van de RvC heeft in 2022 bewust niet plaatsgevonden. De reden is dat er veel wisselingen in 2022/2023 binnen de RvC hebben plaatsgevonden/plaatsvinden. Er zijn namelijk drie nieuwe leden (waaronder de voorzitter van de RvC) aangetreden in 2022 en in april 2023 zullen wederom twee nieuwe leden van de RvC aantreden. Derhalve zal de zelfevaluatie in 2023 plaatsvinden.

## Goedkeuringsbesluiten

De RvC heeft in 2022 zes keer vergaderd. De remuneratiecommissie kwam tien keer bijeen, de auditcommissie vijf keer. De RvC heeft aan de volgende besluiten en voorstellen van de directeur-bestuurder goedkeuring verleend in 2022:

- Jaarstukken 2021 en accountantsverslag
- Benoeming voorzitter raad van commissarissen
- Wijziging statuten en reglementen
- Beslisdocument nieuwbouw 35 appartementen Suderhiem, Drachten
- Beslisdocument nieuwbouw 36 woningen Eeskwerd, Leeuwarden
- Beslisdocument nieuwbouw 16 appartementen Dr. Kylstrawei, Munein
- Beslisdocument nieuwbouw 92 appartementen Kuperusplein, Heerenveen
- Controleplan EY 2022
- Opdrachtbevestiging EY controle 2022
- Beslisdocument nieuwbouw 19 woningen Lutineweg, Terschelling
- Managementletter EY 2022
- Jaarplan WoonFriesland 2023 e.v.
- Bezoldigingsbeleid RvC WoonFriesland
- Treasury Jaarplan 2023 e.v.
- Werving huurderscommissarissen
- Woontoren Kuperusplein, Heerenveen (extra investering)
- Taakoverdracht Swettehiem, Leeuwarden

## Uitoefenen toezichttaak

De RvC heeft ook in 2022 aan accountantskantoor 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 2022.

In gesprekken met de OR en het Platform Huurders 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 Huurders. In beide gevallen is sprake van een zich voortdurend wederzijds verdiepend inzicht en een positieve ontwikkeling van onze voornemens en resultaten.



Een meisje helpt mee met het vergroenen van de tuin. Een positieve ontwikkeling die past bij onze toekomstvisie.

## 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 SRO, Amersfoort, benoemd in december 2022, beginnend in januari 2023
- Lid RvC Agrico, internationale aardappelcoöperatie, Emmeloord

## Bezoldiging bestuur en commissarissen

In 2022 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 Honoreringscode van de VTW en voldoet aan de WNT. [Bijlage C](#) laat de vergoedingen zien.

## 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 van WoonFriesland. Dit ondanks de wederom forse gewijzigde externe omstandigheden en de invloed daarvan op WoonFriesland.

Moreel kompas en integriteit zijn essentieel om ten diepste het juiste te doen voor onze bewoners en onze belanghouders. Dit heeft zich onder andere vertaald in een mooi visitatierapport en een waardering van de prestaties met een 8. Ook hier geldt wederom 'Goed gedaan!'

De RvC is er zeer van bewust dat juist huurders van een woningcorporatie in nog zwaarder financieel weer gekomen zijn, waardoor we ons extra uitgenodigd voelen het juiste vanuit onze rol te doen.

**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'.

Wilma Mansveld

Voorzitter raad van commissarissen

### Behaalde punten permanente educatie RvC/bestuur 2022

| RVC                         | Aantal PE-punten 2022 | Bestuur               | Aantal PE-punten 2022 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                             |                       | Mevrouw S.K. Hoekstra | 59,7                  |
| Mevrouw W.J. Mansveld       | 3                     |                       |                       |
| De heer J.A.F.A. Timmermans | 8                     |                       |                       |
| De heer J.B. Rijpkema       | 8                     |                       |                       |
| De heer J.C. Bijlsma        | 6                     |                       |                       |
| Mevrouw R. Mossel           | 6                     |                       |                       |

02

---

**Over WoonFriesland**

## Huurder centraal

### Contact

Om goed in verbinding te staan met onze bewoners hecht WoonFriesland waarde aan persoonlijk contact. Onze teams van wijkconsulenten, buurtbeheerders en onderhoudsmedewerkers zijn bekende gezichten, zijn actief in de wijk en komen (waar nodig) achter de voordeur. Zo begeleiden ze bewoners o.a. bij verhuizingen, projecten, bemiddelingen, vraagstukken over betalingen en leefbaarheid.

Door dichterbij onze huurders en samenwerkingspartners te zijn, verbeteren we onze dienstverlening naar onze bewoners. In 2022 hebben we drie grotere kantoorlocaties gesloten en zijn we naar een twintigtal kleinere netwerkplekken gegaan. Deze netwerkplekken bevinden zich in wijken en buurten dichtbij onze bewoners en zetten we bij voorkeur gezamenlijk op met onze samenwerkingspartners. Deze manier van (samen)werken zorgt voor verbinding en een gefocuste aanpak in wijken en buurten. Dit komt ten goede aan onze bewoners.

### MijnWoonFriesland

24/7 hebben onze bewoners de mogelijkheid om zelfstandig zaken te regelen in ons portaal "MijnWoonFriesland". In 2022 is het percentage reparatieverzoeken en huuropzeggingen dat via het huurdersportaal geregeld is, gegroeid naar ca. 23%. Door de invoeringsproblemen van Tobias 365 is de opschaling vertraagd. In 2023 willen wij hieraan met ons team Communicatie extra aandacht geven om het percentage fors op te voeren.



In MijnWoonFriesland kan iedere bewoner zelf de woonzaken regelen. Handig toch?

### Huurderstevredenheid

Wij meten al jaren de tevredenheid van onze bewoners over ons werk en dienstverlening. Zo weten wij direct van onze bewoners wat we goed doen en wat we moeten verbeteren in ons werk, gedrag en houding. Voor ons belangrijk om te weten, zodat we eventuele klachten kunnen oplossen, ervan kunnen leren en daardoor onszelf blijven verbeteren.

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

De eerste maanden van 2022 hebben we geen onderzoek uitgevoerd, vanwege de overgang naar ons nieuwe basissysteem Tobias 365. Het aantal bewoners dat gevraagd is om feedback te geven, ligt daardoor lager dan vorig jaar.

### Onderhoud door eigen service- en onderhoudsdienst

In 2022 hebben we vanaf april over onze service- en onderhoudsdienst 3.946 enquêtes verstuurd. Van deze 3.946 bewoners hebben 1.171 mensen de enquête ingevuld. Dat is een respons van bijna 30%. Dit percentage ligt in de lijn met vorig jaar. Gemiddeld geven onze bewoners ons een 7,8 voor het uitvoeren van reparatieonderhoud. Onze onderhoudsmedewerkers krijgen zelfs een 8,4 gemiddeld! Hoewel het cijfer iets gedaald is ten opzichte van vorig jaar, is dit nog steeds een hoog cijfer. Daar zijn we erg trots op.

## Onderhoud door derden

Om de tevredenheid over onderhoudswerk dat derden voor ons uitvoeren te meten, verstuurd wij in 2022 737 enquêtes. 202 bewoners stuurden deze enquête terug. Gemiddeld geven zij onze onderhoudspartners een 7,4 als rapportcijfer, en een 7,8 voor de onderhoudsmedewerkers van onze partnerbedrijven. Een mooi cijfer en in vergelijking met 2021 is de tevredenheid gestegen. Toch willen wij dat graag hoger zien. We blijven in gesprek met onze onderhoudspartners over hoe we er samen voor kunnen zorgen dat de tevredenheid verder toeneemt. Ons doel is dat de bewoners even tevreden zijn over onze onderhoudspartners als over onze eigen onderhoudsdienst.

## Nieuwe verhuringen

We meten ook de tevredenheid van nieuwe bewoners. We verstuurd hiervoor afgelopen jaar 1.377 enquêtes. Daarvan kwamen er 412 ingevuld retour. Gemiddeld beoordelen onze nieuwe bewoners ons met een 7,8. De tevredenheid over de dienstverlening van de wijkconsulenten was gemiddeld een 7,9. De informatie die nieuwe bewoners van ons ontvangen, krijgt een 7,8 als cijfer.


## Vertrokken bewoners

Sinds dit jaar meten we de tevredenheid van bewoners die uit een woning van WoonFriesland gaan. Van de 852 verstuurdde enquêtes naar vertrokken bewoners kwamen er 181 ingevuld terug. Gemiddeld beoordelen deze vertrokken bewoners ons met een 7,7. De tevredenheid over de dienstverlening van de mutatie-inspecteur was gemiddeld een 8,3 en de ontvangen informatie krijgt een 8.

## Kwaliteitsverbetering

Ook de tevredenheid bij projecten waarmee we de kwaliteit van onze woningen verbeteren, willen we graag in beeld hebben. Net als in 2021 hebben we weinig metingen kunnen doen. Er zijn na corona weer veel projecten opgestart, maar nog relatief weinig projecten zijn afgerond. We verwachten dat we in 2023 meer projecten afronden en de tevredenheid daarover dan goed kunnen meten. Hierbij ligt de focus wel op de versnelling van de verduurzamingsmaatregelen.

## WoonFlits

Met de digitale nieuwsbrief [WoonFlits](#)  hebben we onze bewoners op de hoogte gehouden van belangrijke en interessante onderwerpen. In 2022 hebben de bewoners de WoonFlits vier keer in hun mailbox gekregen. De onderwerpen variëren per uitgave. Van informatie over rookmelders en tuinonderhoud tot bijvoorbeeld tips om energie te besparen.

## De relatie met bewonerscommissies versterkt

In onze appartementengebouwen spelen bewonerscommissies als de vertegenwoordigers van de bewoners voor WoonFriesland een belangrijke rol. In 2022 zijn we daarom gestart met het intensiveren van het contact tussen de directie en de bewonerscommissies. Samen met de directie van de Bewonersraad hebben we een aantal bewonerscommissies bezocht om samen te bespreken hoe WoonFriesland optimaal kan inspelen op wensen van de bewoners. Ook hebben we ons beleid voor de planning van (groot)onderhoud en leefbaarheid toegelicht voor de betreffende complexen.

Over en weer is vastgesteld dat dergelijke periodieke bezoeken zeker ook bij de commissies in een behoefte voorzien. In 2023 gaan we daarmee door. Intern versterken wij daarom de verbinding tussen de verschillende teams om daadwerkelijk als één Team WoonFriesland op complexniveau te werken.



Samen sta je sterk. Daarom houden wij goed contact met onze bewonerscommissies.



## Leefbaarheid

Naast een goede woning draagt WoonFriesland ook bij aan leefbare wijken en buurten. Leefbaarheid is en blijft van groot belang, voor onze bewoners en voor ons als sociaal verhuurbedrijf. Onze aandacht gaat vooral uit naar 'achter-de-voordeurprojecten', manieren om de leefomgeving veiliger en schoner te maken en te houden en om overlast te voorkomen.

Om een goed beeld te krijgen van wat er speelt, stellen onze wijkconsulenten met buurtbeheerders wijkanalyses op. De signalen daaruit leiden tot concrete plannen om de wijken te verbeteren. Die bespreken wij met onze samenwerkingspartners in de wijk, de huurdersorganisaties en de gemeentes. Daarna worden ze onderdeel van onze 'biedingen' aan de gemeentes.



Kinderen zijn vaak de verbinder in een straat of wijk.

## Minder zelfredzaam

Het aantal bewoners dat zich steeds minder goed zelf kan redden, groeit. Wij huisvesten steeds meer bewoners die zorg nodig hebben. Samenwerken met multidisciplinaire buurt- en wijkteams en het signaleren van mogelijke problemen en knelpunten wordt daardoor steeds belangrijker. Daarom benutten we elkaars kennis en kunde, binnen de mogelijkheden vanuit wet- en regelgeving. Zo kunnen we met elkaar bewoners helpen. Onze wijkconsulenten en buurtbeheerders spelen ook hierin een belangrijke rol. Zij zijn actief in onze buurten en helpen, sturen, signalering en handhaven in samenwerking met andere organisaties.

## Initiatieven

WoonFriesland stimuleert initiatieven die eigen bewoners aandragen. Een voorbeeld is het opnieuw inrichten van de monumentale binnenplaats aan de Kloosterhof in Leeuwarden. Die is volledig aangepakt met behoud van de monumentale punten. Ook zijn beveiligingscamera's geplaatst op verzoek van bewonerscommissies in entreehallen van woongebouwen.

Een ander voorbeeld van een initiatief vanuit bewoners is een Sintactie in de Vrijheidswijk in Leeuwarden. Daarnaast dragen wij zelf onder meer bij door deel te nemen aan sociale teams, spreekuren in de wijk, het organiseren van wijkshows en opruim- en tuinactiedagen met onze bewoners en betrokken partijen.

In onze grotere complexen waar bewonerscommissies actief zijn, ondersteunen wij om waar mogelijk (soms extern) te voorzien in ontmoetingsruimten, videobelssystemen, en ook digitale hulpmiddelen e.d. om "mienskip" met behulp van vrijwilligers te stimuleren.



## Woonomgeving

Een belangrijke basis voor een goede leefomgeving is het groen in wijken en buurten. Bomen, struiken en gras maken het wonen prettiger. Ook kan groen een bijdrage leveren aan het tegengaan van de klimaatverandering en dus een prettig woonklimaat opleveren.

In de tweede helft van 2022 is het Greenteam opgericht. Dit team kijkt gericht welke acties genomen kunnen worden. Denk aan het tegengaan van versterking. Met meer groen en minder steen voorkomen we opwarming en dragen we bij aan een betere waterhuishouding bij stortbuien. De inrichting van groen in Leeuwarden in de Mondriaanbuurt en de Hollanderwijk zijn concrete voorbeelden.

Het vergroenen van de leefomgeving is ook onderdeel geworden tijdens projecten. Bij kwaliteitsverbeteringen en nieuwbouw hebben we meer aandacht voor de leefomgeving en daarmee ook voor het groen rondom onze woongebouwen. Een goed voorbeeld zijn de 16 nieuwbouwwoningen in Mûnein. Rondom deze woningen bevindt zich veel gemeenschappelijk groen dat deel uitmaakt van ons bezit.

Door een ecologisch tuinontwerper hebben we een plan gemaakt voor een wadi, die dienst doet als natuurlijke opslag van overtollig regenwater. Ook maken we in het plan gebruik van waterdoorlatende bestrating en kiezen we voor veel inheemse plantensoorten die insecten aantrekken. Daarmee is de groene omgeving rondom de 16 woningen klimaatadaptief en dragen we bij aan de biodiversiteit, beperken we wateroverlast en zorgen we voor verkoeling.



De tuinen zijn het visite kaartje van een straat. Daarom organiseren wij regelmatig tuindagen. Een bewoner uit Stiens doet hier actief aan mee.

## Veiligheid

Bij 'goed wonen' hoort ook 'veilig wonen'. Belangrijk om ook daar veel aandacht voor te hebben. Begin 2022 hebben de bewoners van ongeveer 13.500 woningen bericht gekregen dat we hun woning veiliger maken door rookmelders op te hangen, volgens wet- en regelgeving. In de nieuwere woningen hingen de rookmelders al.

Bij ongeveer 800 adressen hangen de rookmelders nog niet. Ondanks diverse pogingen om contact te krijgen, reageren de bewoners niet, zijn ze op het afgesproken moment toch niet thuis of willen ze niet meewerken. In het begin van 2023 bezoeken we deze bewoners nogmaals persoonlijk, om ook in hun woning rookmelders op te hangen en zo ook hun woning veilig te maken.



Wij zijn wettelijk verplicht rookmelders te plaatsen in onze woningen. Hier hebben wij een actie voor georganiseerd.

---

## Betaalbaarheid

**Goed en betaalbaar wonen; ook dat is een van onze speerpunten. De huurprijs is daarbij vanzelfsprekend erg belangrijk maar de woonlasten ook. Waar wij er invloed op hebben, doen we er alles aan om de woonlasten voor onze bewoners zo laag mogelijk te houden.**

## Huurprijzen

Van onze huren is 93,9% lager dan de aftoppingsgrens. Er is sprake van een evenwichtige huurprijsopbouw. 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. We houden onze huren zo laag mogelijk. Maar ondanks die inspanningen zien we dat de stijging van de energielasten en de inflatie van grote invloed zijn op de woonlasten. Als sociaal verhuurbedrijf proberen we hier snel en goed op in te spelen. Juist voor de betaalbaarheid van nu en later en om betalingsproblemen bij onze bewoners te voorkomen. Momenteel zijn we bezig om het huurbeleid te actualiseren. Door diverse actuele ontwikkelingen staan wij de komende jaren voor grote opgaven. Opgaven die een hoge investeringscapaciteit vragen. Deze urgente opgaven maken de actualisatie van het huurbeleid noodzakelijk omdat middelen en opgaven in balans moeten blijven. De middelen die wij met deze actualisatie genereren, zullen wij maximaal inzetten voor onze bewoners. Begin januari 2023 is de adviesaanvraag ingediend bij het Platform Huurders.

## Huurverhoging

In 2022 zijn de huurprijzen beperkt verhoogd tot maximaal 68,2% van de maximale huur volgens het vastgestelde huurprijsbeleid. De huurverhoging geldt ook voor huurders van parkeerplaatsen, garageboxen en bergingen. Het gemiddelde percentage lag op 1,85%.



Directeur-bestuurder Sigrid Hoekstra is aanwezig bij de uitreiking van de Middenhuur Award.

## Huurachterstanden en huisuitzettingen

Door de inflatie en de stijgende energieprijzen hebben steeds meer bewoners moeite om financieel rond te komen. We bieden zo snel en goed mogelijk hulp om olopende schulden te voorkomen. Bij de eerste signalen dat een bewoner de huur niet meer kan betalen, proberen we persoonlijk in contact te komen met de bewoner. Dit contact is bedoeld om in gesprek te blijven en de bewoner te helpen als dat nodig is, en zo erger te voorkomen. Voor deze hulp werken we nauw samen met professionele partners. Zo nodig verwijzen we de bewoner door naar hulpverleningsinstanties.

In januari 2021 is de Wet op de gemeentelijke schuldhulpverlening ingegaan. In 2022 zijn de meeste gemeentes hierop goed ingericht. De wet houdt in dat we huurachterstanden maandelijks doorgeven aan de gemeente. De gemeente besteedt extra aandacht aan inwoners die meerdere schuldeisers hebben en hierdoor de woonlasten niet meer kunnen betalen.

Iedere huurder die onvrijwillig de woning moet verlaten is er één teveel. Helaas zijn er ondanks extra persoonlijke aandacht in 2022 toch 16 huurcontracten vanuit ons als verhuurder beëindigd en moest de woning worden verlaten. Twee keer met een rechterlijke uitspraak, zes keer weigerden bewoners hulp bij achterstand en acht keer konden wij, na alle mogelijke vormen van hulp, toch niet tot een oplossing komen. Daarnaast zijn contracten beëindigd in verband met overlijden, detentie, en bewoners die met onbekende bestemming zijn vertrokken.

## Beschikbaarheid

**Wij houden onze woningportefeuille stabiel rond de 21.000 woningen en andere verhuurbare eenheden, zoals garageboxen, bergingen en woonwagenstandplaatsen. Wij zijn actief in heel Friesland: in steden, op het platteland en op 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 we dagelijks aanvullen.

### *Primaire doelgroep*

In 2022 hebben we volgens onze eigen controle in 99,8% 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 2022 hebben we in 192 woningen woningzoekenden met een toegekende urgentie gehuisvest. Het betreft:

- 36 woningzoekenden met een medische urgentie;
- 7 huurders die gedwongen moesten verhuizen vanwege een calamiteit, voorgenomen sloop of ingrijpende verbetering van hun woning;
- 37 mensen op voordracht van een maatschappelijke instelling of zorginstelling, waarvan 29 mensen binnen het landelijke actieprogramma 'Weer Thuis';
- 112 woningen waarin vluchtelingen (gezinnen) die een verblijfsstatus hebben gekregen, gehuisvest zijn in opdracht van de gemeente.

### *Toelichting statushouders*

In 2022 zijn totaal 295 personen gehuisvest.

- 242 personen zijn gehuisvest door aanbieden van totaal 112 woningen.
- 53 personen zijn nareizigers die rechtstreeks naar familie doorstromen (tellen mee voor de taakstelling).



Verhuizen? Inpakken maar. De kinderen pakken hun eigen speelgoed in.

## Vraagdruk

We merken dat de vraagdruk toeneemt en dat er op het huisvesten steeds meer druk komt te staan. Dit wordt met name veroorzaakt door de toename van te huisvesten statushouders, extramuralisering en de toestroom van woningzoekenden buiten Friesland vanuit de Randstad c.q. woningmarktgebieden waar de druk hoger is.

## Mutatiegraad

De doorstroming in de bestaande voorraad was in 2022, met een mutatiegraad van 10,0%, iets lager dan de 10,6% in 2021. In 2022 ging voor 1962 bestaande en nieuwe woningen, kamers en standplaatsen een huurcontract van WoonFriesland in met een nieuwe huurder (eigen verhuringen zonder onderverhuringen).

## Zoekduur

Wij bepalen per jaar, conform de afspraken met gemeentes en huurdersorganisaties, de gemiddelde zoekduur. De gemiddelde zoekduur van alle woningzoekenden die in 2021/2022 een huurcontract met ons afsloten, was 36,2 weken. In 2020/2021 was dat 37,2 weken.

## Op de Waddeneilanden

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



Op Terschelling genieten onze bewoners van goed en betaalbaar wonen.

## Aan- en verkopen

In 2022 hebben we vier woningen aangekocht om de beschikbaarheid van onze woningen op peil te houden. Vier keer hebben we een woning verkocht die op basis van ons portefeuilleplan minder gewenst was.

## Urgentie: 192 woningen



Medische urgentie  
**36** woningen



Calamiteit & wijkvernieuwing  
**7** woningen



Inplaatsing  
**37** woningen



Statushouders  
**112** woningen

## Klachten en behandeling

### Klachten

Dat onze bewoners goed wonen en tevreden zijn, dat willen we graag. We streven naar een hoge huurderstevredenheid (> 8). Niet elke bewoner is tevreden. Als een bewoner ontevreden is, nemen we zo spoedig mogelijk contact op om te horen wat er speelt en wat we kunnen doen. Zo benutten we klachten als een kans om onze dienstverlening verder te verbeteren en te leren van onze bewoners.

Het aantal klachten is in 2022 in vergelijking met 2021 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 binnenkomen.

Het aantal klachten dat via de Provinciale Klachtencommissie bij ons is gemeld, is enorm gedaald: van 21 in 2021 naar 5 in 2022. We hebben in 2022 meer wijkconsulenten in dienst genomen. De medewerkers van onze backoffice zijn geïnstrueerd over de klachtenwerkwijzen en kunnen dit samen met de wijkconsulenten oppakken om tot een goed antwoord te komen.

### Overlast

Hoe prettig onze bewoners wonen, hangt van veel zaken af. Denk aan de woning maar ook aan de omgeving. Overlast tussen burens of overlast in de buurt is van grote invloed op het prettige wonen.

Overlast bestaat onder andere uit conflicten tussen burens, mensen met psychische problemen die voor onrust zorgen, problemen rondom verslavingen (drank, drugs) en woonfraude (hennepsteelt, onderverhuur).

In de afgelopen jaren zien we dat we steeds vaker te maken hebben met kwetsbare groepen. Zij zijn niet in staat om goed 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         | 2022 | 2021 | 2020 |
|------------------|------|------|------|
| Klachten         | 106  | 99   | 96   |
| Buren (overlast) | 186  | 271  | 291  |

De wijkconsulenten, buurtbeheerders en de vakmannen 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. Waar dat nodig is, melden we de casus aan bij het Veiligheidshuis Fryslân. Daar komen ketenpartners samen om de casus te bespreken en escalatie te voorkomen. Deze aanpak werkt, want het aantal meldingen van burenoverlast is in 2022 flink gedaald.





Een enthousiaste hond in Heerenveen verwelkomt het bezoek.

### **Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân**

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

De provinciale klachtencommissie heeft in 2022 drie hoorzittingen over een klacht van WoonFriesland gehouden. Deze klachten zijn ongegrond verklaard.

## Samenwerking belanghouders

**Met elkaar kom je verder en maak je het beter. 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 wij in heel Friesland, in de 16 gemeenten waarin wij actief zijn. Samen met onder meer bewoners, huurdersorganisaties, gemeentes, collega-corporaties, markt- en maatschappelijke partijen, wijk-, buurt- en dorpsbelangen, zorg- en welzijnsorganisaties en de Provincie Fryslân. Wij zoeken juist diversiteit in samenwerking, zowel privaat als publiek. Omdat het nodig is voor inhoud en resultaat en over de grenzen heen om te blijven vernieuwen.**

De reeds gesmede samenwerkingsverbanden en ingezette innovaties werpen hun vruchten af. Hieronder lichten wij een aantal zaken uit. We hebben in [bijlage D](#) 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 en vooral ook kritische inbreng van onze huurdersorganisaties, te weten Huurdersvereniging De Bewonersraad en Huurdersbelangenvereniging Heerenveen. Zij zijn verenigd in het Platform Huurders WoonFriesland. Hun gezamenlijke inbreng houdt ons scherp en zo kunnen wij ook gezamenlijk beleid ontwikkelen dat bijdraagt aan de belangen van onze huurders, namelijk goed en betaalbaar wonen.

Op Terschelling bestond tot 1 juli 2022 een zelfstandige huurdersvereniging; De Brandaris. Na aanvankelijke samenwerking met De bewonersraad is deze huurdersvereniging opgegaan in de Bewonersraad. Daarmee zijn de continuïteit en professionaliteit van vertegenwoordiging van het huurdersbelang op Terschelling verzekerd. Ook op Schiermonnikoog gaat De Bewonersraad dat belang behartigen. De daar in het verleden actieve Raad van Advies, die ook een wat andere rol had, is opgeheven. De voor de Waddeneilanden specifieke opgaven worden met deze krachtenbundeling nog beter behartigd.

Over de volgende zaken is overleg geweest en advies gevraagd:

- de actualisatie van onze portefeuillestrategie;
- de versnelling van de verduurzaming in relatie tot energiearmoede;
- de ontwikkeling van woonlasten;
- de invloed van de Nationale Bouw- en Woonagenda;
- de aanpassing van het ZAV- en geriefsverbeteringsbeleid;
- en de actualisatie van het huurbeleid.

Zo werken we vanuit onze eigen verantwoordelijkheid en rol voortdurend samen aan wat het beste is voor onze huurders.

Over de volgende zaken is overleg geweest:

Adviesaanvragen:

- Adviesaanvraag jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2022
- Adviesaanvraag plaatsen Heatcycle gebouw Hoekstersingel Leeuwarden
- Adviesaanvraag vervangende nieuwbouw Earnewâld
- Adviesaanvraag Jaarplan 2023 e.v.
- Adviesaanvraag vervangende nieuwbouw Donkerbroek
- Advies/instemmingsaanvraag: ZAV beleid en geriefsverbeteringen

Overige correspondentie:

- Resultaten stakeholdersonderzoek De Bewonersraad
- Uitslag onderzoek De Bewonersraad naar beschikbare sociale huurwoningen
- Aanpassing jaarlijkse vergoedingen sociale pakketten
- Uitnodiging ronde tafelgesprek woningruil

- Inzet De Bewonersraad t.b.v. prestatieafspraken 2022

## 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), de Friese Huurdersorganisaties en het Fries Sociaal Planbureau (FSP) is ook dit jaar weer het jaarlijkse rapport over de vraagdruk uitgebracht. Hiermee monitoren partijen provinciaal, regionaal en per gemeente hoe de vraagdruk zich ontwikkelt en hoe die zich in de diverse gemeentes en woningcorporaties tot elkaar verhoudt.

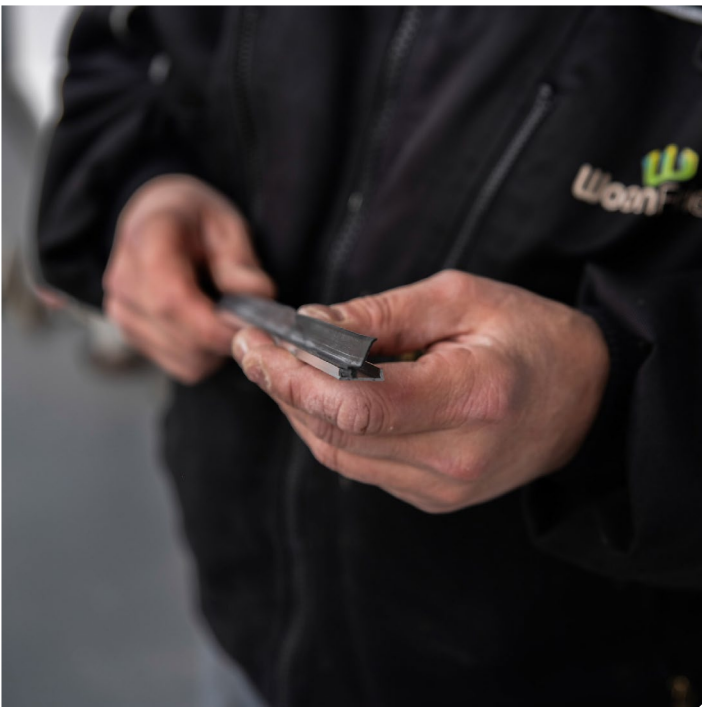
Opnieuw is vastgesteld dat de vraagdruk verder toeneemt. Tegelijkertijd neemt de doorstroming in de sociale huur af. Dergelijke informatie is belangrijk om te kunnen beslissen over wel of geen uitbreidingsnieuwbouw, of om input te leveren voor de systematiek van woonruimteverdeling.

## Woonlastenonderzoek

Huur en andere woonlasten zijn voor veel bewoners van corporatiewoningen de grootste maandelijkse uitgave. Of deze huishoudens de lasten kunnen dragen, hangt mede af van andere noodzakelijke uitgaven. De stijgende inflatie en in het bijzonder de zeer hoge energielasten zijn een bron van zorg voor veel huishoudens.

Als woningcorporatie kunnen we via ons huurprijsbeleid en investeringen in de verduurzaming van onze woningen invloed uitoefenen op de betaalbaarheid en de risico's voor onze bewoners. Om doelmatig en doeltreffend beleid hierop te kunnen voeren, hebben we inzicht nodig in de actuele situatie en ontwikkelingen.

In samenwerking met de Vereniging van Friese Woningcorporaties (VFW) en de Friese Huurdersorganisaties hebben we voorbereidingen getroffen voor een grootschalig Fries woonlastenonderzoek. Het is een vervolg op een eerder onderzoek uit 2015. We verwachten de resultaten in 2023.



In veel woningen brachten we tochtstrips aan om het wooncomfort te verbeteren en de energiekosten te verlagen.

## Weer Thuis

Begin 2022 hebben we het convenant 'Weer Thuis!' ondertekend. Convenantpartijen zijn: Friese gemeentes, 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 bewoners zoveel als mogelijk 'gewoon' in de wijk wonen.

WoonFriesland heeft zitting in de stuurgroep en werkgroepen waar ook gemeentes en zorgpartijen onderdeel van uitmaken. De afspraken in het convenant 'Weer Thuis!' over wonen en begeleiding van de uitstromers, op provinciaal niveau, vergroot de kans dat kwetsbare bewoners een zelfstandig leven op kunnen bouwen in de wijk.

Met alle partijen hebben we gewerkt aan het concreet en lokaal inregelen van de afspraken, de monitoring van de uitstroom en het bevorderen van een goede start voor deze uitstromers.

### Vroegsignalering

Met ingang van 1 januari 2021 is de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) gewijzigd. Gemeenten moeten sinds die tijd burgers met betalingsproblemen actief en in een zo vroeg mogelijk stadium helpen bij het voorkomen en bestrijden van schulden. Deze integrale en preventieve aanpak is een belangrijke aanvulling op ons eigen sociaal incassobeleid.

WoonFriesland verhuurt goede en betaalbare woningen. Een deel van de bewoners heeft niettemin moeite met rondkomen. Doordat de gemeente ook de signalen van andere zogenoemde vaste lastenpartners betreft, lukt het in veel gevallen om grote of structurele betalingsproblemen te voorkomen. Ook energiebedrijven, zorgverzekeraars en het drinkwaterbedrijf melden achterstanden.

In 2022 is de werkwijze verfijnd en de samenwerking geïntensiveerd. Ondanks forse prijsstijgingen en inflatie zijn de meeste huurders er op eigen kracht en soms met geboden hulp in geslaagd om hun vaste lasten te betalen. Rondkomen wordt echter steeds moeilijker. Een deel van de compenserende maatregelen waaronder bijvoorbeeld het energieplafond is van tijdelijke aard. Dat alles baart ook ons zorgen en daarom blijven we gezamenlijk inzetten op betaalbaarheid, schuldpreventie en schuldbeheersing.



### Bestrijding van energiearmoede en oplopende energiekosten

De belangrijkste oorzaak van de huidige inflatie en prijsontwikkelingen zijn de energietarieven. De mate van stijging en vooral de snelheid daarvan overviel velen in 2022. Om dit bij de wortel aan te pakken versnellen we de verduurzaming van onze woningen. Dat heeft verreweg de meeste en blijvende impact. Daar blijft het echter niet bij.

We hebben geen mogelijkheid onbenut gelaten om zelf en met ketenpartners extra inzet te plegen. Tips voor energiezuinig gedrag, kleine maatregelen in de woningen (radiatorfolie, tochtstrips), attenderen op de energietoeslag van gemeenten. Het zijn allemaal voorbeelden van extra activiteiten die we deden of waaraan we bijdroegen om de kosten te beperken en armoede voor te zijn. Naast besparing stonden we stil bij veilig stoken. Daarbij werkten we bijvoorbeeld in de Leeuwarder wijk Bilgaard samen met de brandweer en GGD Fryslân.



Onderhoudsmedewerker van WoonFriesland in actie.

## DreamHûs

Ook in 2022 ging de samenwerking met onze partners in het DreamHus in volle vaart verder. Onder meer een elektrische turbineketel [Tarnoc](#) , ventilatiesysteem [Fresh-R](#) en warmteterugwin-installatie voor de douche [Hamwells](#) zijn uitgetest. Hoewel de grootschalige praktische toepassing om tal van redenen nog op zich laat wachten, hebben we bewezen dat verwarmen op waterstof comfortabel en veilig kan. [H2@Home](#) heeft dat voor het eerst in Europa in een bewoonde situatie bewezen.

In november hielden we een zeer goed bezochte [stakeholdersbijeenkomst](#) in Delft. Talloze bouw- en installatiebedrijven, corporaties, innovators, overheden en huurdersbelangenorganisaties mochten we verwelkomen op het inspirerende event. Het versnellen van verduurzaming is urgenter dan ooit en leeft. Dagvoorzitter Thomas van Belzen leidde de zaal door een gevarieerd programma. Klimaatpsycholoog Gerdien de Vries legde met behulp van de 'gedoe-factor' uit dat alleen techniek niet de sleutel tot succes is.

In Delft bewezen innovaties vinden inmiddels hun weg naar de Friese praktijk. De plug-and-play warmteterugwininstallatie genaamd [Flatmate](#) van Sanura wordt in vijftigvoud in Leeuwarden beproefd. Dat zal verder inzicht geven in het rendement en het gebruikersgemak van deze innovatie.

De [Heatcycle](#) van DeWarmte draait inmiddels naar tevredenheid in een dozijn huishoudens in Wolvega, Noordwolde en Heerenveen. Om die innovatie op te schalen en zo veel mogelijk warmte uit afvalwater terug te winnen, is ook een variant voor portiekwoningen ontwikkeld en geplaatst. Door meerdere woningen op één installatie aan te sluiten, wordt een grotere en beter voorspelbare hoeveelheid afvalwater benut.

Het slimme warmteopslagsysteem [Borg](#) heeft ook in Delft bewezen dat het goed werkt. Besloten is om zowel in een Friese nieuwbouwwoning als een bestaande woning verder te experimenteren met deze uitvinding.

De met mos begroeide gevelpanelen van [Respyre](#) worden ondertussen in Delft nog aan de elementen getoetst.

## JINC: gelijke kansen voor jongeren

Sinds 2018 werken wij samen met JINC, een non-profitorganisatie die strijdt voor kansengelijkheid onder jongeren. Onder de noemer 'De baas van morgen' had WoonFriesland een jeugdige en tijdelijke tweehoofdige directie in de persoon van Noran en Lisa. Deze basisschoolleerlingen van IKC Prins Mauritschool in Leeuwarden hebben in de praktijk ervaren wat we zoal doen.

Ze maakten kennis met het werk van de buurtbeheerder, keken in een mutatiewoning en liepen mee met een wijkconsulent. Aan het einde van de dag gaven ze hun bevindingen, tips en adviezen mee aan onze directeur-bestuurder en tevens hun mentor voor een toekomstig moment. Ze lieten hun licht schijnen op de ideale woning. Ook de leefomgeving kreeg hun volle aandacht: meer groen, speelgelegenheid, prullenbakken en een ontmoetingsplek voor wijkbewoners. Aan alles was door hen gedacht.

Een goede start op de arbeidsmarkt is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Deze geslaagde stagedag draagt bij aan het geven van een extra kans daarop. Met de uitgewisselde contactgegevens kunnen de leerlingen op een later moment in hun studie of aan het begin van hun carrière gebruik maken van persoonlijk advies van hun mentor.

## WOCOZON

De samenwerking met stichting Wocozon loopt goed. Hoewel plaatsing van zonnepanelen in combinatie met kwaliteitsverbetering op een lager pitje stond door corona neemt het aantal woningen met zonnestroom gestaag toe. Zonnestroom is een belangrijke dienst die de stroomrekening beheersbaar houdt.

De hoge elektratarieven in de markt maken zonnestroom nog interessanter. Ook met het prijsplafond in 2023 is het voordeel groter dan in voorgaande jaren. Bewoners van grondgebonden woningen kunnen op aanvraag eenvoudig worden voorzien van panelen. Om die reden hebben we daar een extra communicatiecampagne voor ingezet.

Ondanks onzekerheden rond de salderingsregeling blijft het financiële voordeel voor bewoners voorlopig zeer interessant. Met slim gedrag en opslagmogelijkheden verwachten we op eventuele wijzigingen van de saldering te kunnen inspelen. Wij experimenteren daarom met de Cube (batterij) van Iwell en bijvoorbeeld de warmteopslag van Borg.

## Aantal woningen met zonnepanelen



Totaal aantal woningen met zonnepanelen

**9.540**



Aantal woningen met zonnepanelen in 2022

**705**

## Bezit: nieuwbouw, verbetering en verduurzaming

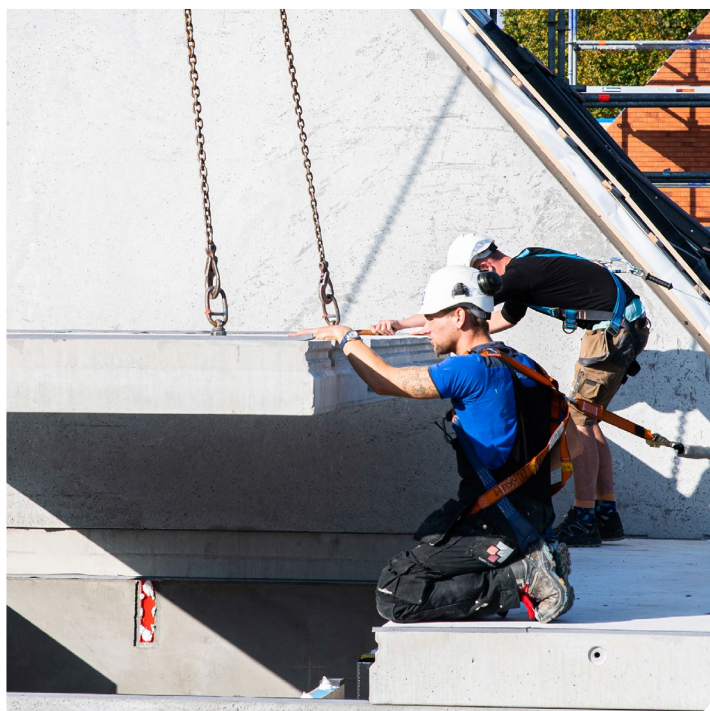
### Portefeuilleplan

In 2022 hebben we onze in 2021 vastgestelde portefeuillestrategie geactualiseerd. Actuele ontwikkelingen zoals de toenemende vraagdruk en de hoge energieprijzen maakten een bijstelling noodzakelijk. Bovendien heeft de overheid in 2022 een aantal wijzigingen in de financiële regelgeving doorgevoerd, o.a. de afschaffing van de verhuurdersheffing. Dit gaf extra financiële ruimte voor het realiseren van onze portefeuillestrategie waardoor we de streefportefeuille konden bijstellen richting wensportefeuille.

Deze bijstelling vertaalt zich met name in extra uitbreidingsnieuwbouw en versnelling van de verduurzaming de komende tien jaar. Hiermee blijft het een portefeuilleplan met ambitie en realisme dat invulling geeft aan onze maatschappelijke opgaven en tevens uitvoerbaar is. Met deze extra toevoeging geven we nog meer invulling aan onze maatschappelijke opgaven waar wij als sociaal verhuurbedrijf voor staan.

De extra uitbreidingsnieuwbouw is gepland in de grote kernen. Echter geeft het portefeuilleplan ons de mogelijkheid om per gemeente en kern woningen toe te voegen daar waar de mogelijkheden voor uitbreidingsnieuwbouw zich voordoen. Daarmee is er ruimte om de uitvoering flexibel op te pakken. Wij willen ons daarmee ook richten op levensvatbare dorpen in de hele woningmarktregio.

Naast het portefeuilleplan hebben we afgelopen jaar met gemeenten gesproken over de warmtetransitievisie. Gemeentes hanteren verschillende (uitvoerings)strategieën en variëren in tempo. Doordat wij onze eigen warmtevisie hebben, die is gemaakt vanuit het oogpunt van ons eigen vastgoed, kunnen we de dialoog met gemeentes goed voeren rond de wijkuitvoeringsplannen.



Medewerkers van een bouwbedrijf plaatsen de eerste verdiepingsvloer in Munein.

### Ambitieuw en haalbaar

De keuze voor een fasering van de uitbreidingsnieuwbouw tot 2030 sluit geheel aan bij de oplopende hoge vraagdruk. De afschaffing van de verhuurderheffing brengt ons dichterbij het behalen van onze wensportefeuille.

### Vergroening van ons woningbezit

Door de opwarming van de aarde verandert ons klimaat en nemen weersextremen toe. De kans op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen wordt steeds groter. De effecten hiervan brengen risico's en gevolgen met zich mee voor de gebouwde omgeving en daarmee voor onze bewoners. Deze weersextremen beïnvloeden de leefbaarheid in en rondom woningen en wijken. We moeten de gebouwde omgeving klimaatbestendig inrichten en daarvoor zijn klimaatadaptieve maatregelen nodig.

WoonFriesland wil toekomstbestendige en goede woningen verhuren die passen bij het veranderende klimaat. We willen woningen en tuinen vergroenen, slim omgaan met regenwater en verhitting van woningen voorkomen. Een groene omgeving heeft een positieve invloed op de gezondheid van mensen: groen neemt warmte op en maakt zo de omgeving koeler. Een afname van verstening draagt ook bij aan het beperken van wateroverlast. Daarnaast draagt groen bij aan de biodiversiteit en het klimaat.

## 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 CO<sub>2</sub>-reductie bij ingrepen aan de schil tegen zo laag mogelijke kosten (over de levensduur) bij gelijkblijvende energielasten en comfort voor de bewoner.

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 CO<sub>2</sub>-reductie.

Daar waar mogelijk sluiten wij aan bij initiatieven in wijken van bijvoorbeeld gemeentes of nutsbedrijven of zijn deze plannen het vliegwiel voor verdere initiatieven. Daarbij ontwikkelen we onze eigen wijkaanpak (bottom-up) als houvast in het gesprek met gemeentes. Op deze manier worden praktische mogelijkheden voor verduurzaming in ons bezit meegewogen bij de gemeentelijke warmtetransitieviesies.

Door de energiecrisis is de betaalbaarheid van de woonlasten onder druk komen te staan. Hierdoor hebben wij begin 2022 al een versnelling ingezet op de glasvervanging en na-isolatie van onze woningen. Als aanvulling daarop hebben we vervolgens onze strategie van kwaliteits- en energieverbetering omgezet naar de strategie om onze gehele woningvoorraad in 2025 op minimaal energielabel C te hebben. Dit betekent een versnelling van de stapsgewijze reductie van de energievraag door schilisolatie, isolerend glas en met hoogrendement cv-ketels ten opzichte van het portefeuilleplan.

Daarnaast blijven wij inzetten op het duurzaam opwekken van elektriciteit. Wij werken hiervoor samen met externe partij Wocozon die de investeringen daarvoor draagt. Bewoners 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 en laten we de zonnestroominstallaties bij grondgebonden woningen projectmatig versneld aanleggen. Bij appartementencomplexen leggen we zonnestroominstallaties aan die de energielasten van het collectief verminderen. Dit kan op een snellere en efficiëntere manier dan per individueel appartement.

Voorlopig blijft het realistischer om stapsgewijs onze CO<sub>2</sub>-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 weerbaarstig.

Onze relatiemanagers nemen deel aan de Friese proeftuinen voor aardgasvrije wijken in Garijp, op Vlieland en nu ook op Schiermonnikoog. In Garijp is het een initiatief ontstaan vanuit de inwoners, op Vlieland wordt het bestaande warmtenet Duinwijk volledig verduurzaamd en op Schiermonnikoog wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor de wijk Nieuw Dokkum. Zeer leerzame trajecten waar onze inbreng en inzet nuttig is.

Onze samenwerking in het [DreamHûs](#) met de [HeatCycle](#), Flatmate, Borg en Iwell helpt ons in het zoeken naar innovatieve toepassingen in de verduurzaming van bestaande bouw en het verminderen van congestie in het elektriciteitsnetwerk.

Om mensen direct te helpen energie te besparen, zetten wij onze energiecoaches in. Veelal complementair aan wat onze partners, zoals gemeentes en huurdersorganisaties, aan energiecoaches inzetten. De energiecoaches geven adviezen en tips aan inwoners met als doel door kleine maatregelen en aanpassing van gedrag de energielasten structureel laag te houden.

Ook hebben we een [pilot uitgevoerd in de wijk De Wiken in Drachten](#)  met een fix-team dat vanuit 'een Bespaarkeet' versneld kleine (isolerende) maatregelen op verzoek van huurders, bijvoorbeeld kierdichting of extra ledverlichting, aanbiedt en aanbrengt bij bewoners die dat zelf niet kunnen.





Samen met ketenpartners verduurzamen wij onze woningen.

### Verduurzaming bestaande bouw

In 2022 hebben we 744 woningen in kwaliteits- en energie verbeteringsprojecten onder handen genomen. Deze opstart van de projecten na de periode 2020/2021 verliep niet helemaal zoals vooraf verwacht. Dit geldt ook voor het plaatsen van zonnepanelen op woningen.

Inmiddels zijn 9.540 woningen voorzien van zonnepanelen. Van dat aantal zijn de zonnepanelen op 8.114 woningen van ketenpartner Wocozon. In 2022 hebben 705 woningen van zonnepanelen voorzien, waarvan 703 samen met Wocozon.

Daarnaast zijn er 110 zonnepanelen in combinatie met Iwell aangelegd op diverse complexen. De combinatie van collectieve zonnepanelen met de batterij van Iwell draagt niet alleen bij aan lagere collectieve energielasten, maar zorgt tevens voor het verminderen van netcongestie.

Van 2012 tot en met 2022 is 51,3% van onze woningen verbeterd in kwaliteit- en energieprestatie. In afwijking op het portefeuilleplan 2021-2030 en de warmtevisie zal de versnelling van de verduurzaming via projecten de komende jaren uitgangspunt zijn voor onze vastgoedstrategie.

Daarnaast bestaat een groot deel van onze vastgoedportefeuille 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 2022 blijven voor ons reden om de aanpak van woningen met slechte energielabels naar voren te halen en te versnellen.

Naast de investeringen in nieuwbouw en kwaliteits- en energieprestatie verbeterden we onze woningen verder door fors te investeren in planmatig en mutatieonderhoud in 2022. Het aantal woningen waar mutatieonderhoud is uitgevoerd, was in 2022 1.701 (2021: 2.066). De kosten per mutatie bedroegen in 2022 € 1.933 (2021: € 1.660).



Zonnepanelen leveren een bijdrage aan het verduurzamen van bestaande bouw.

De totale kosten voor mutatieonderhoud lagen in 2022 op € 3,3 miljoen. Deze kosten zijn lager dan vorig jaar, doordat er minder mutaties hebben plaatsgevonden. Wel zijn er meer 'dure' mutaties door Vastgoedmanagement projectmatig opgepakt. Deze mutaties worden niet gedekt uit het reguliere budget van mutatieonderhoud. In 2022 zijn er bij 173 woningen 'dure' mutaties geweest (2021: 146). De hogere kosten per mutatie werden voor een belangrijk deel veroorzaakt door de gestegen kosten als gevolg van inflatie.

De reparatiekosten en het aantal reparaties lagen iets hoger dan vorig jaar, resp. € 5,6 miljoen bij 18.095 reparaties. De kosten per reparatie lagen in 2022 gemiddeld op € 311. Deze kosten zijn per reparatie gestegen ten opzichte van 2021 door hogere materiaalkosten als gevolg van de inflatie.

Doelstelling is dat aantallen en kosten van reparaties niet verder stijgen, c.q. in de toekomst geleidelijk gaan dalen. Zeker nu al een fors deel van onze 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 2022 hebben wij twee nieuwbouwprojecten, in Burgum en op Schiermonnikoog opgeleverd met in totaal 55 woningen. Daarnaast zijn door transformatie nog vijf woningen toegevoegd in Heerenveen aan de Kempenaerssingel.



Feest tijdens de oplevering van de nieuwe woningen op Schiermonnikoog. Bewoners ontvangen de sleutels van hun nieuwe huis.

## Buurblok

Buurblok is bedacht door 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 onderhoudt de aannemer de huizen ook. Voor het eerst zijn de huizen van Buurblok gebouwd. En wel in de wijk Techum in Leeuwarden. Onze rol is het verhuren van de woningen aan onze woningzoekenden.

Wij zijn de eerste corporatie in Nederland  die deze dienst in de praktijk heeft gebracht. 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 bewoners. 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 2021 hebben we de inspecties voortgezet en in 2022 hebben we het proces versneld door de focus te leggen op de inwinning. De inspecties maken deel uit van ons plan om kunstmatige intelligentie verder te ontwikkelen.



Een medewerker van Aeroscan doet een woningopname met behulp van een drone.

### Actuele en juiste gegevens met 3D open BIM

Samen 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 onze database Tobias 365. Daarmee verloopt de uitwisseling binnen de organisatie nog efficiënter. Dit betekent dat we uit een digitaal 3D BIM-model alle informatie kunnen leveren die onze organisatie nodig heeft.

In 2020 hebben onze eigen BIM'ers referentiewoningen gemodelleerd die representatief zijn voor 80% van ons totale woningbezit. Dit hebben ze gedaan op de thema's gebruiksoppervlakte voor marktwaardering en woningwaardering voor het bepalen van huurpunten. Daarnaast is er een gestandaardiseerde ILS en BIM-bibliotheek ontwikkeld voor onze meerjarenonderhoudsplanning. De afronding daarvan in 2021 heeft vertraging opgelopen, door de vereiste focus op de start van Tobias 365 per 1 januari 2022. In 2023 pakken we de afronding verder op.

Met het open platform kunnen we externe informatie toevoegen aan het 3D BIM-model. Informatie van bijvoorbeeld Aeroscan of een digitale kopie van een keuken die geplaatst is. De koppeling tussen BIM en Tobias 365 zorgt ervoor dat die informatie ook in Tobias 365 komt.

Ons einddoel is om in de toekomst alle informatie van en naar interne en externe partijen centraal via dit platform te organiseren. Door deze standaardisatie beschikken we continu over actuele en juiste gegevens en kunnen we die delen binnen en buiten onze organisatie. Zo richten we het onderhoud voor onze bewoners nog efficiënter in.

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 de komende jaren fors in op de verbetering van 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.

## Financieel resultaat 2022

In onderstaande tabel wordt het financiële resultaat van 2022 vergeleken met de begroting uit 2022 en de jaarrekening van 2021.

Alle bedragen x €1.000,-

| Omschrijving   | Jaarrekening<br>2022 | Begroting<br>2022 | Jaarrekening<br>2021 |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|
| Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille                   | 36.487               | 42.390            | 49.972               |
| Resultaat verkoop vastgoedportefeuille                       | 165                  | -105              | 123                  |
| Resultaat overige activiteiten                               | -661                 | 40                | -493                 |
| Overige organisatiekosten                                    | -2.798               | -2.617            | -2.424               |
| Leefbaarheid   | -2.551               | -2.388            | -2.812               |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                     | <b>30.642</b>        | <b>37.320</b>     | <b>44.366</b>        |
| Rente  | -17.084              | -18.558           | -18.229              |
| Resultaat deelneming   | -9                   | 0                 | -3                   |
| <b>Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b> | <b>13.549</b>        | <b>18.762</b>     | <b>26.134</b>        |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering                         | 25.322               | 23.677            | 320.219              |
| Belastingen  | -7.362               | -3.462            | -63.422              |
| <b>Resultaat winst &amp; verlies rekening</b>                | <b>31.509</b>        | <b>38.977</b>     | <b>282.931</b>       |

### Resultaat 2022 ten opzichte van de begroting

Het resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen over 2022 is **lager** dan begroot. Het verschil uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen van circa € 5,2 miljoen wordt in het volgend overzicht in beeld gebracht.

Alle bedragen x €1.000.000,-

| Meer resultaat wegens                 | Bedrag | Subtotaal   |
|---------------------------------------|--------|-------------|
| Hoger resultaat verkopen              | 0,2    |             |
| Lagere belastingen en sectorheffingen | 3,0    |             |
| Lagere rentelasten                    | 1,5    |             |
| Overig                                | 4,6    |             |
|                                       |        | 9,3         |
| Minder resultaat wegens               | Bedrag | Subtotaal   |
| Lagere omzet huur                     | -0,7   |             |
| Hoger verlies servicecontracten       | -0,7   |             |
| Lagere overige opbrengsten            | -0,1   |             |
| Hogere onderhoudslasten               | -11,7  |             |
| Hogere personeelskosten               | -1,3   |             |
|                                       |        | -14,5       |
| <b>Per saldo lager resultaat</b>      |        | <b>-5,2</b> |

De belangrijkste posten van het verschil in resultaat 2022 t.o.v. van de begroting 2022 van per saldo € 5,2 miljoen zijn in 2022 de hogere onderhoudslasten (€ 11,7 miljoen) en de lagere verhuurderheffing (€ 3,0 miljoen). In 2021 was er minder onderhoud uitgevoerd in verband met corona. Doordat het tarief voor de verhuurderheffing in 2022 is verlaagd, valt deze post in 2022 lager uit. Vanaf 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft.

## Resultaat 2022 ten opzichte van de jaarrekening 2021

Uit onderstaande tabel blijkt dat het resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen over 2022 ten opzichte van de jaarrekening 2021 is gedaald met circa € 12,6 miljoen.

Alle bedragen x €1.000.000,-

| Meer resultaat wegens                 | Bedrag | Subtotaal    |
|---------------------------------------|--------|--------------|
| Meer huuropbrengsten                  | 1,6    |              |
| Lagere rentelasten                    | 1,1    |              |
| Lagere algemene kosten                | 0,5    |              |
| Lagere sectorheffingen en belastingen | 3,5    |              |
| Overig                                | 0,3    |              |
|                                       |        | 7,0          |
| Minder resultaat wegens               | Bedrag | Subtotaal    |
| Hogere onderhoudslasten               | -17,1  |              |
| Hoger resultaat servicekosten         | -0,3   |              |
| Hogere personeelslasten               | -2,2   |              |
|                                       |        | -19,6        |
| <b>Per saldo lager resultaat</b>      |        | <b>-12,6</b> |

De belangrijkste posten van het verschil in resultaat 2022 t.o.v. 2021 van per saldo € 12,6 miljoen zijn in 2022 de hogere onderhoudslasten (17,1 miljoen) en de lagere verhuurderheffing.



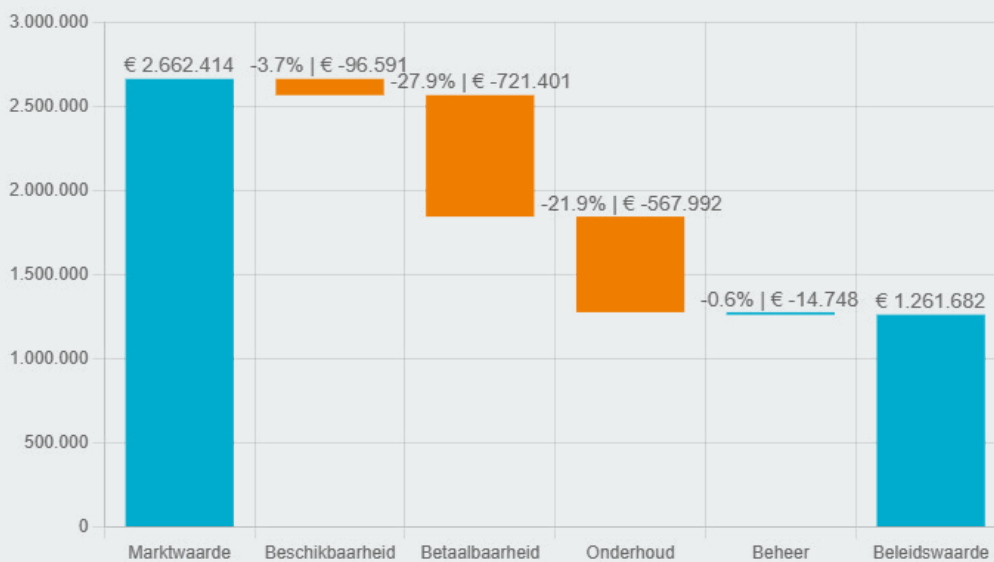
## Analyse kasmogomen

De mutatie in de liquide middelen bedraagt € 1,6 miljoen positief. De kasmogomen uit de reguliere operatie bedragen € 24,1 miljoen positief. De investeringskasmogomen komen uit op een negatief bedrag van € 50,5 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de ingaande kasmogom uit de verkopen van circa € 1,2 miljoen van bestaande huurwoningen en ons eigen kantoor in Drachten. Daar staan investeringen in nieuwbouw, kwaliteitsverbetering, aankopen, sloop en overige zaken van in totaal circa € 51,7 miljoen tegenover. Het financieringssaldo komt door het aantrekken van nieuwe leningen voor in totaal € 80 miljoen en het aflossen van € 52 miljoen uit op € 28,0 miljoen positief.

## Beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

WoonFriesland waardeert haar bezit op marktwaarde. De marktwaarde geeft het bedrag op de 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 2022 met 2,8% van € 2,59 miljard eind 2021 naar € 2,66 miljard eind 2022, nagenoeg geheel door externe waarde stijging waar WoonFriesland geen invloed op heeft.

### Waterval beleidswaarde



De beleidswaarde steeg met 1,6% van € 1,24 miljard eind 2021 naar € 1,26 miljard eind 2022. De stijging van de beleidswaarde valt hiermee lager uit dan de ontwikkeling van de marktwaarde.

#### *Vershil marktwaarde en beleidswaarde eind 2022*

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per ultimo 2022 bedraagt € 1,40 miljard. Het effect op het eigen vermogen is ook € 1,40 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 uitpondsscenario de hoogste waarde.

WoonFriesland heeft een verkoopstrategie waarbij geldt dat 'er geen woningen worden verkocht, tenzij...'. Indien alleen het doorexploteerscenario voor de marktwaarde geldt, dan daalt de marktwaarde met € 97 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 € 721 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 € 568 miljoen negatief.

#### *Beheer*

Daarnaast zijn de beheerlasten van een belegger zo laag mogelijk, terwijl WoonFriesland ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld leefbaarheid). Het effect van meer toegerekend beheer bedraagt € 15 miljoen negatief. Inclusief de andere taken blijkt WoonFriesland dus iets duurder 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 LTV (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 maximaal leningenniveau € 760 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.

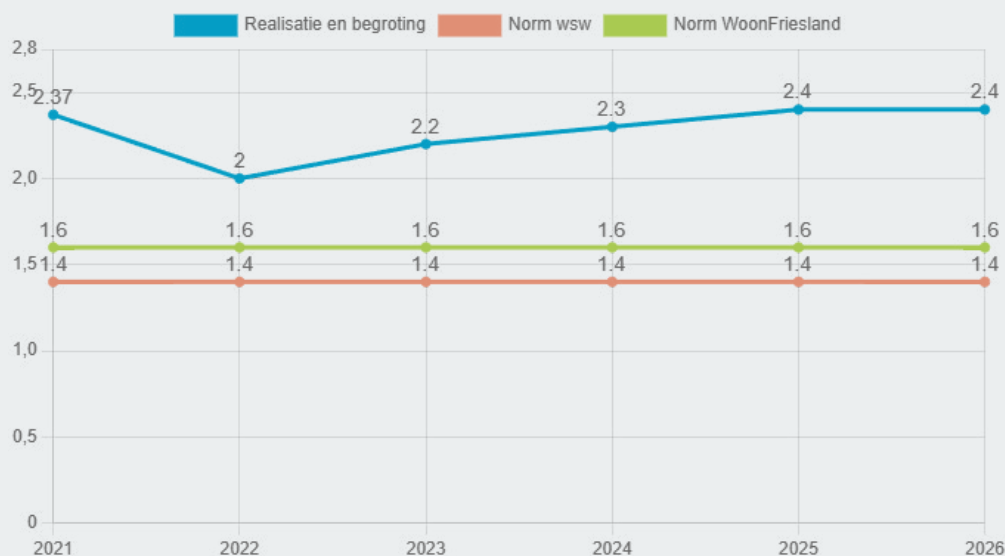
In onderstaande tabel is weergegeven hoe de Loan to Value en de leningen zich de komende jaren ontwikkelen: de Loan to Value voor 2022 is 51,2% (2021: 50,0%) en voldoet daarmee aan de norm. Zoals blijkt uit onderstaande tabel laat de LTV een stijgend beeld zien naar circa 59%. Daarbij dient te worden bedacht dat de markt- en beleidswaarde stijging eind 2022 reeds hoger zijn dan in de periode 2023-2027 is geprognostiseerd.

|                        | 2022      | 2023      | 2024      | 2025      | 2026      | 2027      |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Beleidswaarde vastgoed | 1.261.682 | 1.285.563 | 1.327.880 | 1.357.087 | 1.380.330 | 1.454.891 |
| Leningenomvang         | 646.400   | 683.312   | 712.724   | 741.358   | 786.255   | 854.812   |
| Loan to Value          | 51,2%     | 53,2%     | 53,7%     | 54,6%     | 57,0%     | 58,8%     |

### 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.

## ICR ontwikkeling



Uit bovenstaande grafiek blijkt de ontwikkeling van de ICR. De ICR over 2022 (2,4) (2021: 2,4) is gerelateerd aan de gerealiseerde kasstromen in 2022. De ICR over 2023 en de jaren daarna is gebaseerd op de kasstromen van de meerjarenbegroting. Uit de grafiek blijkt dat de ICR alle jaren beter is dan de norm en gemiddeld 2,1 is.

#### *Solvabiliteit*

De solvabiliteit op basis van marktwaarde per 31 december 2022 bedraagt 69,4% (2021: 70,4%). Dit is niet primair bepalend voor de investeringscapaciteit. Medebepalende factoren daarvoor zijn de toekomstige verplichtingen (kwaliteitsachterstand e.d.), kasstromen, rentedekkingsgraad (ICR) en aflossingscapaciteit. Op grond van de Woningwet beoordelen de Aw en het WSW jaarlijks op basis van een groot aantal factoren de financiële continuïteit van WoonFriesland. Deze wordt als positief beoordeeld.

## 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. Beide documenten zijn in 2022 herzien. 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. WoonFriesland heeft ultimo 2022 geen beleggingen. Daarnaast is het wel mogelijk om gelden, anders dan als 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.

### *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 zeer 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 2022 heeft het WSW een positief oordeel uitgesproken over de wijze waarop wij de financial- en 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 maart 2022 een borgbaarheidsverklaring afgegeven voor 2 jaar.

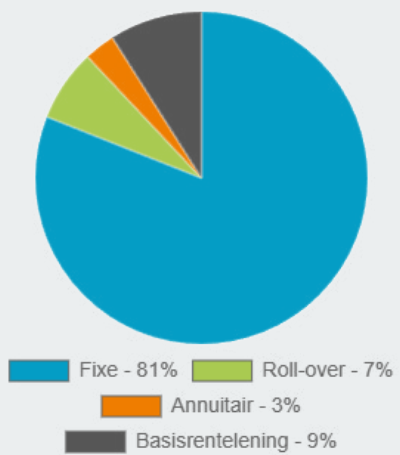
### *Leningenportefeuille*

De totale leningenomvang per ultimo 2022 bedraagt € 649 miljoen en bestaat voor € 638 miljoen uit leningen die door het WSW zijn geborgd. Voor het overige deel van € 11 miljoen staan gemeenten garant. Dit betreft met name oudere leningen.

De gemiddelde rente is iets gestegen naar 2,79%. De duration (de gemiddelde gewogen rente typische looptijd) van de leningenportefeuille (inclusief swaps) is per eind 2022 15,1 jaar.

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

Grafiek 7.2 Type lening (in %)



|               | 2022               |               | 2021               |               |
|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| annuïteit     | 19.501.499         | 3,0%          | 21.115.575         | 3,4%          |
| basis rente   | 60.000.000         | 9,2%          | 60.000.000         | 9,7%          |
| fixe          | 524.615.534        | 80,8%         | 474.330.915        | 76,7%         |
| roll-over     | 45.000.000         | 6,9%          | 63.000.000         | 10,2%         |
| <b>totaal</b> | <b>649.117.032</b> | <b>100,0%</b> | <b>618.446.526</b> | <b>100,0%</b> |

#### *Derivaten*

WoonFriesland heeft ultimo 2022 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 2022 € 2,6 miljoen negatief. In 2021 bedroeg dit nog € 10 miljoen negatief. Door de sterk gestegen rente is de negatieve waarde fors afgenomen. 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.



04

---

Jaarrekening

# Balans per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming)

Alle bedragen x €1.000,-

| Activa  | Toelichting | 31 dec 2022      | 31 dec 2021      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>Vaste Activa</b>   |             |                  |                  |
| <b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                                  | <b>1</b>    |                  |                  |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                |             | 2.636.947        | 2.562.760        |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           |             | 25.467           | 25.891           |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 |             | 15.384           | 14.170           |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     |             | 12.385           | 7.631            |
|   |             | <b>2.690.183</b> | <b>2.610.452</b> |
| <b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>                               | <b>2</b>    |                  |                  |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie |             | 8.987            | 10.212           |
| <b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>                              | <b>3</b>    |                  |                  |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen                        |             | 1.737            | 1.746            |
|   |             |                  |                  |
| <b>Subtotaal</b>  |             | <b>2.700.907</b> | <b>2.622.410</b> |
| <b>Vlottende Activa</b>                                     |             |                  |                  |
| <b>Voorraden</b>  | <b>4</b>    |                  |                  |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                            |             | 0                | 130              |
| <b>VLOTTENDE VORDERINGEN</b>                                | <b>5</b>    |                  |                  |
| Huurdebiteuren  |             | 750              | 748              |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                |             | 367              | 0                |
| Overige vorderingen   |             | 808              | 77               |
| Overlopende activa  |             | 906              | 430              |
|   |             | <b>2.831</b>     | <b>1.255</b>     |
| <b>Liquide middelen</b>                                     |             |                  |                  |
| <b>LIQUIDE MIDDELEN</b>                                     | <b>6</b>    |                  |                  |
| Liquide middelen  |             | 12.822           | 11.245           |
|   |             |                  |                  |
| <b>Subtotaal</b>  |             | <b>15.653</b>    | <b>12.630</b>    |
|   |             |                  |                  |
| <b>Balanstotaal</b>   |             | <b>2.716.560</b> | <b>2.635.040</b> |

| Passiva  | Toelichting | 31 dec 2022      | 31 dec 2021      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>  |             |                  |                  |
| <b>Eigen vermogen</b>  | <b>7</b>    |                  |                  |
| Herwaarderingsreserve  |             | 1.174.103        | 1.142.534        |
| Overige reserves   |             | 712.960          | 650.728          |
| Resultaat na belasting van het boekjaar  |             | -626             | 61.666           |
|  |             | <b>1.886.437</b> | <b>1.854.928</b> |
| <b>VOORZIENINGEN</b>   | <b>8</b>    |                  |                  |
| Onrendabele investeringen en herstructureringen                                |             | 14.316           | 8.538            |
| Latente belastingverplichtingen  |             | 121.961          | 117.693          |
| Voorziening jubileumuitkering  |             | 376              | 374              |
| Voorziening V&E-meters   |             | 510              | 537              |
|  |             | <b>137.163</b>   | <b>127.142</b>   |
| <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>  | <b>9</b>    |                  |                  |
| Schulden/leningen overheid   |             | 2.540            | 2.623            |
| Schulden aan kredietinstellingen   |             | 633.772          | 594.494          |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden      |             | 14.082           | 13.202           |
| Overige schulden   |             | 144              | 151              |
|  |             | <b>650.538</b>   | <b>610.470</b>   |
| <b>Kortlopende schulden</b>  | <b>10</b>   |                  |                  |
| Schulden aan overheid  |             | 83               | 662              |
| Schulden aan kredietinstellingen   |             | 12.722           | 0                |
| Schulden aan leveranciers  |             | 10.251           | 3.198            |
| Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen |             | 5.433            | 3.308            |
| Schulden terzake van pensioenen  |             | 187              | 166              |
| Overige schulden   |             | 871              | 294              |
| Overlopende passiva  |             | 12.855           | 11.366           |
|  |             | <b>42.422</b>    | <b>42.500</b>    |
| <b>Balanstotaal</b>  |             | <b>2.716.560</b> | <b>2.635.040</b> |

## Winst en verlies rekening over 2022

Alle bedragen x €1.000,-

|  | Toelichting | 2022          | 2021           |
|--|-------------|---------------|----------------|
| Huuropbrengsten  | <u>11</u>   | 118.690       | 117.102        |
| Opbrengsten servicecontracten  | <u>12</u>   | 7.265         | 5.731          |
| Lasten servicecontracten   | <u>13</u>   | -7.465        | -6.271         |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten   | <u>14</u>   | -9.822        | -9.819         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | <u>15</u>   | -56.755       | -38.213        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | <u>16</u>   | -15.426       | -18.780        |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                 |             | <b>36.487</b> | <b>49.973</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | <u>17</u>   | 802           | 1.339          |
| Verkoopkosten vastgoedportefeuille   | <u>17</u>   | -29           | -91            |
| Toegerekende organisatiekosten   |             | -123          | -196           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  |             | -485          | -929           |
| <b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                                     |             | <b>165</b>    | <b>123</b>     |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | <u>18</u>   | -16.910       | 11.832         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | <u>19</u>   | 41.898        | 307.991        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | <u>20</u>   | 334           | 396            |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>  |             | <b>25.322</b> | <b>320.219</b> |
| Opbrengst overige activiteiten   | <u>21</u>   | 2.182         | 1.514          |
| Kosten overige activiteiten  | <u>22</u>   | -2.843        | -2.007         |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>   |             | <b>-661</b>   | <b>-493</b>    |
| Overige organisatiekosten  | <u>23</u>   | -2.798        | -2.425         |
| Leefbaarheid   | <u>24</u>   | -2.551        | -2.812         |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>   |             | <b>55.964</b> | <b>364.584</b> |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten   | <u>25</u>   | 311           | 293            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten   | <u>26</u>   | -17.395       | -18.522        |
| Financiële baten en lasten   |             | -17.084       | -18.229        |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>  |             | <b>38.880</b> | <b>346.355</b> |
| Belastingen  | <u>27</u>   | -7.362        | -63.422        |
| Resultaat deelnemingen   | <u>28</u>   | -9            | -2             |
| <b>Resultaat na belasting</b>  |             | <b>31.509</b> | <b>282.931</b> |

## Kasstroomoverzicht 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode

Alle bedragen x €1.000,-

| Kasstroom uit operationele activiteiten                           | 2022            | 2021           |
|---|-----------------|----------------|
| <b>Operationele Ontvangsten</b>                                   |                 |                |
| Huurontvangsten   | 119.875         | 117.547        |
| Vergoedingen  | 7.030           | 6.091          |
| Overige bedrijfsontvangsten                                       | 438             | 171            |
| Ontvangen interest  | 10              | 232            |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                                  | <b>127.353</b>  | <b>124.041</b> |
| <b>Operationele Uitgaven</b>                                      |                 |                |
| Erfpacht  | -1              | -1             |
| Betalingen aan werknemers   | -16.148         | -14.697        |
| Onderhoudsuitgaven  | -29.497         | -26.560        |
| Overige bedrijfsuitgaven  | -27.047         | -24.802        |
| Betaalde interest   | -17.106         | -18.853        |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat              | -379            | -512           |
| Verhuurdersheffing  | -8.287          | -11.806        |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden           | -1.283          | -1.251         |
| Vennootschapsbelasting  | -3.462          | 0              |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                                 | <b>-103.210</b> | <b>-98.482</b> |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                    | <b>24.143</b>   | <b>25.559</b>  |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     |                 |                |
| <b>MVA Ingaande Kasstroom</b>                                     |                 |                |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 755             | 1.204          |
| (Des)Investeringsontvangsten overig                               | 456             | 0              |
| <b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>                       | <b>1.211</b>    | <b>1.204</b>   |
| <b>MVA Uitgaande kasstroom</b>                                    |                 |                |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden                    | -23.954         | -12.271        |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden                 | -17.717         | -6.863         |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden                           | -8.852          | -712           |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden                     | -910            | -349           |
| Investeringen overig  | -298            | -655           |
| <b>Verwerving van materiële vaste activa</b>                      | <b>-51.731</b>  | <b>-20.850</b> |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                       | <b>-50.520</b>  | <b>-19.646</b> |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     | <b>-50.520</b>  | <b>-19.646</b> |

| Kasstroom uit operationele activiteiten           | 2022           | 2021            |
|---|----------------|-----------------|
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>    |                |                 |
| <i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>           |                |                 |
| Nieuw geborgde leningen                           | 80.000         | 93.000          |
| <b>Financiering Uitgaande Kasstromen</b>          |                |                 |
| Aflossing door WSW geborgde leningen              | -50.956        | -99.195         |
| Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investeringen | -1.090         | -1.954          |
| <b>Tussentelling uitgaande kasstromen</b>         | <b>-52.046</b> | <b>-101.149</b> |
|   |                |                 |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>    | <b>-27.954</b> | <b>-8.149</b>   |
| Mutatie liquide middelen                          | 1.577          | -2.236          |
| <b>Liquide middelen</b>                           |                |                 |
| Liquide middelen per 1 januari                    | 11.245         | 13.481          |
| Liquide middelen per 31 december                  | 12.822         | 11.245          |
| <b>Mutatie Liquide middelen</b>                   | <b>1.577</b>   | <b>-2.236</b>   |

# Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

## Algemene toelichting

De Stichting WoonFriesland is statutair gevestigd op de Oedsmawei 26, 9001 ZJ te Grou in de gemeente Leeuwarden. Het statutaire werkgebied is de gehele provincie Fryslân. WoonFriesland is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 01031925.

WoonFriesland is een maatschappelijke organisatie, een onderneming zonder winstoogmerk. Ons doel is goed en betaalbaar wonen te realiseren voor iedereen, maar vooral voor mensen die in de maatschappij of op de woningmarkt een kwetsbare positie hebben. De activiteiten van WoonFriesland bestaan uit:

- Doen van investeringen in nieuwbouw, renovatie, onderhoud en beheer van sociale huurwoningen, woon-zorgvastgoed en maatschappelijk vastgoed.
- Toewijzen en verhuren van sociale huurwoningen aan de doelgroep zoals genoemd in de Woningwet en de DAEB-richtlijn.
- Verrichten van activiteiten op het terrein van leefbaarheid.

## Continuïteit van de activiteiten

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

## Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) en RJ-Uiting 2019-6 in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 10 mei 2023.

## 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 leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen - WoonFriesland als lessor

WoonFriesland is operationele leaseovereenkomsten 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 leaseovereenkomsten 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 leaseovereenkomsten als operationele leases geclassificeerd.

## Consolidatie

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. In 2022 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 2022 van OBM B.V. bedraagt € 1.739 dzd, het vermogen bedraagt € 1.737 dzd en het resultaat 2022 bedraagt € 9 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. te Drachten   | 100%                               | Ja                        |

## 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;
- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

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

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

#### *Complexindeling*

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

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als 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 investeringengevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

#### *Groot onderhoud*

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

#### *Onderscheid onderhoud en verbeteringen*

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, dan wel 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, dan wel 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 bouwdeelen 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, dan wel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel 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;
- 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, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel 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, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

### *Herwaarderingsreserve*

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan 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 2022 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 meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

WoonFriesland heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

|   | 2022  | 2021  |
|---|-------|-------|
| Streefhuur van % van de maximaal redelijke huur | 68,2% | 68,2% |
| Norm onderhoud                                  | 2.601 | 2.313 |
| Norm beheerslasten                              | 777   | 673   |

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 gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en nietDAEB 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 opstellen) 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-enverliesrekening.
- c. Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of

verkoop. Daarbij geldt:

- 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.

d. Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

## Materiële vaste activa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Financiële vaste activa

### Deelnemingen

Deelnemingen waarin de stichting invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden 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 nettovermogenswaarde 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'.

## Vorraden

### Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft opgeleverde (en nog niet verkochte) nieuwbouw en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouw is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere netto-opbrengstwaarde.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

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

### Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

### Vlottende vorderingen

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

### Liquide middelen

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



## Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

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

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

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

## Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

### *Herwaarderingsreserve*

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

## Voorzieningen

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

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

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

## Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig 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 betrokkenen dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd, hetzij is gestart met de implementatie van het reorganisatieplan, is informatie opgenomen onder de gebeurtenissen na balansdatum. De voorziening wordt, op basis van de beperkte looptijd, tegen nominale waarde gewaardeerd

## Latente belastingen

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

## Overige voorzieningen

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

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. 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.

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

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

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

## Kortlopende schulden

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

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

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

## Geamortiseerde kostprijs

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

## Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

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

## Derivaten en hedge accounting

WoonFriesland maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de renteschommelingen. WoonFriesland scheidt een in een contract besloten derivaat (embedded derivative) af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- 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 kostprijshedge accounting

WoonFriesland past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

WoonFriesland documenteert het volgende:

- De algemene hedge strategie, hoe de hedge relaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedge relaties;
- De in het soort hedge relatie betrokken hedge instrumenten en afgedekte posities.

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

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

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

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 kostprijshedge 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-

enverliesrekening 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 hedge relatie 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 hedge resultaten 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-enverliesrekening 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 leaseobject 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-enverliesrekening gebracht.

# 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.

## Prestatieverplichtingen

Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperiodes waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening is hieronder beschreven voor iedere categorie.

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

## Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

## Bedrijfslasten

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

## 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. WoonFriesland verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

## 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 VvEbeheer 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.

Op basis van de RJ Uiting 2021-11, is in RJ 645.313 opgenomen dat volkshuisvestelijke bijdragen verantwoord worden in de winst-en-verliesrekening onder de 'Overige organisatiekosten'. Op basis van de economische realiteit is beoordeeld of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage.

## 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

### Acute belasting

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

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

### Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door WoonFriesland, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

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

### **Aandeel in resultaat van deelnemingen**

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

### **Toerekening baten en lasten**

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



## Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest waaronder het interestbestanddeel van betalingen van financiële leasetermijnen, 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 2022

### Activa

#### Vaste Activa

##### 1. Vastgoedbeleggingen

Alle bedragen x €1.000,-

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

| VASTGOED IN EXPLOITATIE                                | DAEB             |                  | NIET-DAEB     |               |
|--|------------------|------------------|---------------|---------------|
|  | 2022             | 2021             | 2022          | 2021          |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                        |                  |                  |               |               |
| Aanschaffingswaarde per 1 januari                      | 1.210.370        | 1.192.031        | 15.791        | 15.750        |
| Cumulatieve herwaardering                              | 1.352.390        | 1.049.112        | 10.100        | 8.681         |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                        | <b>2.562.760</b> | <b>2.241.143</b> | <b>25.891</b> | <b>24.431</b> |
| <b>Mutaties</b>  |                  |                  |               |               |
| Overboeking investeringen activa in ontwikkeling       | 11.295           | 8.775            | 0             | 0             |
| Aankopen   | 8.832            | 630              | 20            | 0             |
| Toename bestede kosten onderhanden en nieuwe projecten | 13.300           | 8.318            | -8            | 0             |
| Desinvesteringen                                       | -855             | -2.793           | -849          | 0             |
| Herwaarderingen  | 41.113           | 306.638          | 765           | 1.353         |
| Herclassificatie DAEB/Niet-DAEB in exploitatie         | 352              | -107             | -352          | 107           |
| Herclassificaties van/naar voorraad                    | 130              | 156              | 0             | 0             |
| <b>Totaal mutaties 2022</b>                            | <b>74.187</b>    | <b>321.617</b>   | <b>-424</b>   | <b>1.460</b>  |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                      |                  |                  |               |               |
| Aanschaffingswaarde                                    | 1.245.944        | 1.210.370        | 14.097        | 15.791        |
| Cumulatieve herwaarderingen                            | 1.391.003        | 1.352.390        | 11.370        | 10.100        |
|  | <b>2.636.947</b> | <b>2.562.760</b> | <b>25.467</b> | <b>25.891</b> |

De toename bestede kosten onderhanden en nieuwe projecten bestaan enerzijds uit investeringen van € 13.505 (2021 : € 8.447) en anderzijds subsidies van € 213 (2021 : € 129).

De desinvesteringen DAEB bestaan uit verkopen ad. € 485 (2021 : € 929) en sloop ad. € 370 (2021 : € 1.864). De desinvesteringen Niet-DAEB bestaat uit sloop ad. € 849 (2021 : € 0).

## Uitgangspunten marktwaarde

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

|                                | 2022             | 2021             | Waarderings-variant |
|--------------------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Eengezinswoningen              | 1.433.965        | 1.419.422        | full                |
| Meergezinswoningen             | 1.174.114        | 1.115.445        | full                |
| Studenteneenheden              | 15.781           | 14.973           | full                |
| Bedrijfsmatig onroerend goed   | 3.723            | 5.114            | full                |
| Maatschappelijk onroerend goed | 2.249            | 2.458            | full                |
| Zorgvastgoed (intramuraal)     | 20.697           | 20.574           | full                |
| Parkeervoorzieningen           | 11.885           | 10.665           | full                |
| <b>Totaal</b>                  | <b>2.662.414</b> | <b>2.588.651</b> |                     |

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

Bij het doorexplotieerscenario 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 doorexplotieerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

In 2022 is de marktwaarde van woningen (DAEB) met ca. € 74 mln. gestegen van € 2,56 mld. naar € 2,64 mld. Dit betreft een lichte stijging, waarbij de percentuele stijging 2,9% is. Na een forse stijging van de marktwaarde in de afgelopen jaren, zien we in 2022 een trendbreuk. Kwartaal op kwartaal zijn de transactiepreizen gedaald (bron: NVGM). Dit is te verklaren door het gedaalde consumentenvertrouwen door o.a. de oorlog tussen Rusland en Oekraïne, de toegenomen energieprijzen en de stijging van de rentestanden. Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters. Deze parameters zijn niet wezenlijk gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.







| Parameters parkeerplaatsen 2021                                       |       |       |       |       |           |
|---|-------|-------|-------|-------|-----------|
|   | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026 e.v. |
| 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      |
| 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%     |

#### *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 verkoopkans
- 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 object-gerelateerde 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 Reaturn TM op ieder niveau en is onderverdeeld in een- of meergezinswoningen en in verschillende grootte- en leegwaarde klassen. De markhuurtabel 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 doorgerekend door de taxateur. Hierbij zijn in bepaalde gevallen aanpassingen gemaakt in de Exit Yield. De taxateur kan deze aanpassingen onderbouwen op basis van marktreferenties.

### *Leegwaarde(stijging)*

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

Voor de 1/3e Full-waarderungen 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 leegwaardestijging kent regionale verschillen, waardoor er vanaf het handboek 2022 is gerekend met generieke parameters voor de leegwaardestijging per COROP-regio. De leegwaarden zijn, indien daar aanleiding voor was, tijdens de waarderingsronde in overleg met de taxateur nog nader aangepast.

### *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 (0,09%) en een vastgoed sector specifieke opslag (+5,01%), conform het Handboek van het Ministerie. Zodoende bedraagt de basis disconteringsvoet, zonder complex specifieke opslagen 5,1%.

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-methoediek voor de wooncomplexen. Door het verfijnen en toevoegen van een aantal opslagen kan meer differentiatie in de disconteringsvoet worden aangebracht. De DV van de parkeercomplexen wordt in onderling overleg met de taxateurs bepaald.

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

De opzet voor de woningcomplexen bestaat uit drie soorten opslagen: vaste, dynamische en handmatige opslagen. Vaste opslagen zijn onafhankelijk van het gehanteerde waarderingscenario. 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 waarderings van de BOG/MOG complexen in het geval van de wederverhuurtijd, leegstand en huurkortingen.

### *Erfpacht*

Indien van toepassing zijn erfpachtcontracten in de waardering meegenomen.

### *Schattingen*

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

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

| Parameters                                 | Gehanteerd in reële waarde | Stel mogelijke afwijking | Effect op reële waarde |           |
|--|----------------------------|--------------------------|------------------------|-----------|
|  |                            |                          | x € 1.000              | ln % r.w. |
| Huurverhoging                              | 2,60 %                     | -0,50 %                  | -257                   | -0,01 %   |
| Leegwaardestijging                         | 2,10 %                     | -0,50 %                  | -6.874                 | -0,26 %   |
| Disconteringsvoet (sectorspecifiek opslag) | 5,10 %                     | -0,50 %                  | 120.768                | 4,58 %    |
| Disconteringsvoet (sectorspecifiek opslag) | 5,10 %                     | 0,50 %                   | -107.963               | -4,10 %   |

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:

|   | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
| Eengezinswoningen (EGW)   | 809.400          | 779.559          |
| Meergezinswoningen (MGW)  | 403.509          | 411.188          |
| Studenteneenheden (STUD)  | 10.219           | 12.143           |
| Bedrijfsmatig onroerend goed (1)  | 3.723            | 5.114            |
| Maatschappelijk onroerend goed (1)  | 2.249            | 2.458            |
| Zorgvastgoed (intramuraal) (1)  | 20.697           | 20.574           |
| Parkeergelegenheden (1)   | 11.885           | 10.665           |
| <b>Totaal</b>   | <b>1.261.682</b> | <b>1.241.701</b> |
| Marktwaaarde in verhuurde staat van<br>DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie                         | -2.662.414       | -2.588.651       |
| Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen zonder<br>rekening te houden met het belastingeffect) | -1.400.732       | -1.346.950       |

1. Is gelijk aan de marktwaaarde in verhuurde staat.

#### *Uitgangspunten beleidswaarde*

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaaarde 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 doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In hoofdstuk 3 van het jaarverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

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

| Stap                                    | Effect op marktwaaarde 2022 (1) |           | Effect op marktwaaarde 2021 |           |
|---|---------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
|   | x € 1.000                       | ln % r.w. | x € 1.000                   | ln % r.w. |
| Stap 0: marktwaaarde in verhuurde staat | 2.662.414                       | 100 %     | 2.588.651                   | 100 %     |
| Stap 1: beschikbaarheid                 | -96.591                         |           | -148.623                    | -6 %      |
| Stap 2: betaalbaarheid                  | -721.401                        | -4 %      | -772.205                    | -30 %     |
| Stap 3: kwaliteit                       | -567.992                        | -21 %     | -445.853                    | -17 %     |
| Stap 4: beheer                          | -14.748                         | -1 %      | 19.731                      | 1 %       |
| Beleidswaarde                           | 1.261.682                       | 47 %      | 1.241.701                   | 48 %      |

1. Het effect op de reële waarde is cumulatief berekend

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

- voor eengezinswoningen: € 608 per maand, zijnde 67,5% van de maximaal redelijke huur (2021 € 593 per maande, zijnde 67,9% van maximaal redelijke huur);

- voor meergezinswoningen: € 475 per maand, zijnde 68,0% van de maximaal redelijke huur (2021 € 460 per maande, zijnde 67,9% van maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 248 per maand, zijnde 75,3% van de maximaal redelijke huur (2021 € 246 per maande, zijnde 67,9% van maximaal redelijke huur).

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

- voor eengezinswoningen: € 2.601 per verhuureenheid per jaar (2021: € 2.313);
- voor meergezinswoningen: € 2.601 per verhuureenheid per jaar (2021: € 2.313);
- voor studenteneenheden: € 1.041 per verhuureenheid per jaar (2021: € 925);

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

- voor eengezinswoningen: € 777 per verhuureenheid per jaar (2021: € 673);
- voor meergezinswoningen: € 777 per verhuureenheid per jaar (2021: € 673);
- voor studenteneenheden € 311 per verhuureenheid per jaar (2021: € 269);

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)           | 5,10%                       | -0,50%                   | 129.777                 | 10,51%                    |
| Disconteringsvoet (1)           | 5,10%                       | 0,50%                    | -109.617                | -8,88%                    |
| Streefhuur per maand (1)        | 67,9 MRH*                   | -5,00%                   | -140.150                | -11,35%                   |
| Lasten onderhoud (1)            | € 2.602                     | 5,00%                    | -76.376                 | -6,18%                    |
| Lasten beheer (1)               | € 777                       | 5,00%                    | -22.794                 | -1,85%                    |

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

(\*) MRH – maximale redelijke huur

#### WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2022 € 3,32 miljard (2021: 2,82 miljard).

#### Zekerheden en beperkingen

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

## 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.

## Overige vastgoedbeleggingen

Alle bedragen x €1.000,-

|  | Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden |               | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie |              |
|--|---|---------------|---|--------------|
|  | 2022  | 2021          | 2022  | 2021         |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                        |   |               |   |              |
| Aanschaffingswaarde per 1 januari                      | 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       |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                        | <b>14.170</b>                               | <b>13.348</b> | <b>7.631</b>  | <b>5.921</b> |
| <b>Mutaties</b>  |   |               |   |              |
| Toename bestede kosten onderhanden en nieuwe projecten | 0   | 0             | 27.148  | 12.814       |
| Afname door oplevering naar activa in exploitatie      | 0   | 0             | -11.295   | -8.775       |
| Mutatie onrendabele toppen boekjaar                    | 0   | 0             | -10.578   | -1.721       |
| Overige mutaties                                       | 0   | 0             | -521  | -608         |
| Op/Af waardeveranderingen                              | 1.517                                       | 1.333         | 0   | 0            |
| Herclassificatie naar exploitatie                      | -303  | -404          | 0   | 0            |
| Herclassificatie naar voorraad                         | 0   | -107          | 0   | 0            |
| <b>Totaal mutaties 2022</b>                            | <b>1.214</b>                                | <b>822</b>    | <b>4.754</b>  | <b>1.710</b> |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                      |   |               |   |              |
| Aanschaffingswaarde                                    | 14.637                                      | 14.940        | 27.380  | 14.055       |
| Cumulatieve herwaardering                              | 747   | -770          | 0   | 0            |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen     | 0   | 0             | -14.995   | -6.424       |
|  | <b>15.384</b>                               | <b>14.170</b> | <b>12.385</b>   | <b>7.631</b> |

## Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

### Herclassificatie vastgoed verkocht onder voorwaarden

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. Deze woningen zijn geherclassificeerd naar:

- '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,-

| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie |            |            |
|---|------------|------------|
|   | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 8.987      | 10.212     |

|  | Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie |               |
|--|---|---------------|
|  | 2022  | 2021          |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                    |   |               |
| Aanschaffingswaarde per 1 januari                  | 28.490  | 26.524        |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | -18.278   | 16.430        |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                    | <b>10.212</b>   | <b>10.094</b> |
| <b>Mutaties</b>                                    |   |               |
| Investerings                                       | 673   | 1.726         |
| Investerings - uitgaven na eerste verwerking       | 0   | 240           |
| Desinvesteringen                                   | -468  | 0             |
| Afschrijvingen                                     | -1.430  | -1.348        |
| Bijzondere waardeverminderingen                    | 0   | -500          |
| <b>Totaal mutaties 2022</b>                        | <b>-1.225</b>   | <b>118</b>    |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                    |   |               |
| Aanschaffingswaarde                                | 28.695  | 28.490        |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | -19.708   | -18.278       |
|  | <b>8.987</b>  | <b>10.212</b> |

De investeringen betreffen grotendeels investeringen in automatisering. De actuele WOZ-waarde van de bedrijfspanden bedraagt € 3,4 mln. (peildatum 1-1-2021). De boekwaarde van deze panden bedraagt per 31-12-2021 € 5,2 mln. Ten opzichte van de WOZ-waarde hebben de bedrijfspanden een hoge boekwaarde aangezien de panden voor WoonFriesland een hogere bedrijfswaarde hebben dan de ingeschatte WOZ-waarde.

#### Afschrijvingen

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

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

### 3. Financiële vaste activa

Alle bedragen x €1.000,-

| Deelnemingen in groepsmaatschappijen |            |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
|                                      | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
| OBM B.V. te Drachten (100%)          | 1.737      | 1.746      |

| OBM B.V.                     | 2022         | 2021         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Stand per 1 januari          | 1.746        | 1.748        |
| Aandeel in het resultaat     | -9           | -2           |
| <b>Stand per 31 december</b> | <b>1.737</b> | <b>1.746</b> |

# Vlottende activa

## 4. Voorraden

Alle bedragen x €1.000,-

| Vastgoed bestemd voor de verkoop |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
|                                  | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 0          | 130        |

## 5. Vlottende vorderingen

Alle bedragen x €1.000,-

| Huurdebiteuren                  |              |              |
|---------------------------------|--------------|--------------|
|                                 | 31-12-2022   | 31-12-2021   |
| Huurdebiteuren                  |              |              |
| t/m 3 maanden                   | 231          | 324          |
| > 3 maanden                     | 816          | 586          |
| Vertrokken bewoners             | 685          | 658          |
|                                 | <b>1.732</b> | <b>1.568</b> |
| Voorziening dubieuze debiteuren | -982         | -820         |
|                                 | <b>750</b>   | <b>748</b>   |

| Voorziening dubieuze huurdebiteuren |            |            |
|-------------------------------------|------------|------------|
|                                     | 2022       | 2021       |
| Stand per 1 januari                 | 820        | 681        |
| Dotatie                             | 693        | 322        |
| Ottrekking                          | -531       | -183       |
| <b>Stand per 31 december</b>        | <b>982</b> | <b>820</b> |

| Belastingen en premies sociale verzekeringen        |            |            |
|---|------------|------------|
|   | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
| Te vorderen vennootschapsbelasting van het boekjaar | 367        | 0          |

| Overige vorderingen                        |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
| Overige debiteuren                         | 39         | 77         |
| Vorderingen van verzekering i.v.m. schades | 769        | 0          |
|  | <b>808</b> | <b>77</b>  |

De overige vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

| Overlopende activa  |            |            |
|---|------------|------------|
|   | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
| Overige (m.n. vooruitbetaalde bedragen/vooruitontvangen facturen) | 198        | 140        |
| Te verrekenen service- en stookkosten met huurders                | 609        | 290        |
| Diversen  | 99         | 0          |
|   | <b>906</b> | <b>430</b> |

De overlopende activa hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

## 6. Liquide middelen

Alle bedragen x €1.000,-

| Liquide middelen      |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
|                       | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
| Rekening-courant bank | 12.822     | 11.245     |

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan WoonFriesland.



## 7. Eigen vermogen

Alle bedragen x €1.000,-

| Herwaarderingsreserve             |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
|                                   | 31-12-2022       | 31-12-2021       |
| DAEB vastgoed in exploitatie      | 1.163.645        | 1.132.978        |
| Niet DAEB vastgoed in exploitatie | 10.458           | 9.556            |
|                                   | <b>1.174.103</b> | <b>1.142.534</b> |

|   | DAEB             | Niet DAEB     | Totaal           |
|---|------------------|---------------|------------------|
| Stand 1 januari 2021                        | 913.790          | 8.744         | 922.534          |
| Desinvesteringen                            | -1.265           | 0             | -1.265           |
| Mutatie herwaardering                       | 220.453          | 812           | 221.265          |
| <b>Stand per 31 december 2021</b>           | <b>1.132.978</b> | <b>9.556</b>  | <b>1.142.534</b> |
| Stand 1 januari 2022                        | 1.132.979        | 9.556         | 1.142.535        |
| Desinvesteringen                            | -410             | -157          | -567             |
| Mutatie herwaardering                       | 31.076           | 1.059         | 32.135           |
| <b>Stand per 31 december 2022</b>           | <b>1.163.645</b> | <b>10.458</b> | <b>1.174.103</b> |
| <b>Totaal ongerealiseerde herwaardering</b> |                  |               |                  |
| Per 31 december 2021                        | 1.401.153        | 12.592        | 1.413.745        |
| Af: effect belastinglatenties               | 237.508          | 2.134         | 239.642          |
| <b>Stand per 31 december 2021</b>           | <b>1.163.645</b> | <b>10.458</b> | <b>1.174.103</b> |

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

|  | 31-12-2022     | 31-12-2021     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Overige reserves</b>                |                |                |
| Stand per 1 januari                    | 650.728        | 611.868        |
| Resultaatbestemming voorgaand boekjaar | 61.666         | 37.595         |
| Realisatie uit herwaarderingsreserve   | 566            | 1.265          |
| <b>Stand per 31 december</b>           | <b>712.960</b> | <b>650.728</b> |

## Bestemming van het resultaat 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 31.509 dzd. als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad € 626 dzd. negatief aan de overige reserves te onttrekken.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 32.135 dzd. ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt met uitzondering van het niet-gerealiseerde resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve.

## 8. Voorzieningen

Alle bedragen x €1.000,-

| Onrendabele investeringen en herstructureringen                          |               |              |
|--|---------------|--------------|
|  | 31-12-2022    | 31-12-2021   |
| Onrendabele investeringen en herstructureringen Vastgoed in ontwikkeling | 13.478        | 7.437        |
| Onrendabele investeringen en herstructureringen Vastgoed in exploitatie  | 838           | 1.101        |
|  | <b>14.316</b> | <b>8.538</b> |

| Onrendabele investeringen en herstructureringen Vastgoed in ontwikkeling |               |              |
|--|---------------|--------------|
|  | 2022          | 2021         |
| Stand per 1 januari  | 7.437         | 18.891       |
| Dotatie  | 16.897        | 92           |
| Onttrekking  | -10.578       | -1.721       |
| Vrijval  | -278          | -9.825       |
| <b>Stand per 31 december</b>   | <b>13.478</b> | <b>7.437</b> |

De voorziening heeft voor een bedrag van € 11,7 miljoen een langlopend karakter en voor het overige deel een kortlopend karakter.

| Onrendabele investeringen en herstructureringen Vastgoed in exploitatie |            |              |
|---|------------|--------------|
|   | 2022       | 2021         |
| Stand per 1 januari   | 1.101      | 4.299        |
| Dotatie   | 838        | 0            |
| Onttrekking   | -1.101     | -3.198       |
| <b>Stand per 31 december</b>  | <b>838</b> | <b>1.101</b> |

| Latente belastingverplichtingen |            |            |
|---------------------------------|------------|------------|
|                                 | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
| Latente belastingverplichtingen | 121.961    | 117.693    |

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 2022 € 2.662 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2022 € 1.815 miljoen. Ultimo 2021 is dit € 2.589, respectievelijk € 1.794 miljoen. Het verschil is voor de latentie bepaald en contant gemaakt tegen de netto rente en een restant levensduur van 20,5 jaar (2021: 20,8)

#### *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. Deze afgesloten Vaststellingsovereenkomst is door de Belastingdienst per 1 januari 2023 opgezegd. 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 2,07% (2021: 2,04%). Dit percentage is afgeleid uit de voor WoonFriesland geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2022, 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 2022     | balans 2021     | V&W 2022      | V&W 2021       |
|--|-----------------|-----------------|---------------|----------------|
| Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie | -143.575        | -135.308        | -8.267        | -60.542        |
| Vastgoed projecten en gronden                  | 11.140          | 6.154           | 4.986         | -573           |
| Leningen en derivaten                          | 511             | 561             | -50           | -324           |
| Niet toegestane voorzieningen                  | 150             | 154             | -4            | -36            |
| Fiscale verliezen                              | 3.228           | 6.160           | -2.932        | -6.532         |
| ATAD   | 6.522           | 4.692           | 1.830         | 4.692          |
| Overige tijdelijke verschillen                 | 63              | -106            | 169           | -106           |
|  | <b>-121.961</b> | <b>-117.693</b> | <b>-4.268</b> | <b>-63.421</b> |

Onder de Latente belastingverplichting een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie is ter grootte van € 12.770 (2021: € 15.945). 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:

|                               | 2022            | 2021            |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Boekwaarde 1 januari          | -117.693        | -54.270         |
| Dotatie t.l.v. resultaat      | -1.155          | -55.956         |
| Vrijval t.g.v. resultaat      | -3.113          | -7.467          |
| <b>Boekwaarde 31 december</b> | <b>-121.961</b> | <b>-117.693</b> |

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2022:

Alle bedragen x €1.000,-

|   | Jaarrekening     | Fiscaal          | Vershil         | 25,8%           |
|---|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Waarde sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie | 2.661.793        | 1.814.787        | -847.006        | -218.528        |
| Vastgoed projecten en gronden                         | 15.456           | 72.158           | 56.702          | 14.629          |
| Waarde leningen en dervaten                           | 23.586           | 19.626           | 3.960           | 1.022           |
| Waarde fiscaal verrekenbare verliezen                 | -                | 12.771           | 12.771          | 3.295           |
| Waarde niet toegestane voorzieningen                  | -886             | -                | 886             | 229             |
| ATAD  | -                | 38.478           | 38.478          | 9.927           |
| Overige tijdelijke verschillen                        | 8.990            | 9.278            | 288             | 74              |
|   | <b>2.708.939</b> | <b>1.967.098</b> | <b>-733.921</b> | <b>-189.352</b> |

Ultimo 2021 is het overzicht als volgt:

|   | Jaarrekening     | Fiscaal          | Vershil         | 25,8%           |
|---|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Waarde sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie | 2.588.651        | 1.790.541        | -798.110        | -205.912        |
| Vastgoed projecten en gronden                         | 20.271           | 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          | .355            |
| Waarde niet toegestane voorzieningen                  | -911             | -                | 911             | 235             |
| ATAD  | -                | 27.678           | 27.678          | 7.141           |
| Overige tijdelijke verschillen                        | 10.711           | 10.238           | -473            | -122            |
|   | <b>2.653.497</b> | <b>1.937.181</b> | <b>-707.152</b> | <b>-182.445</b> |

| Overige voorzieningen         | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Voorziening jubileumuitkering | 376        | 374        |
| Voorziening V&E-meters        | 510        | 537        |
|                               | <b>886</b> | <b>911</b> |

| Overige voorzieningen         | 1 januari 2022 | Dotatie   | Onttrekking | 31 december 2022 |
|-------------------------------|----------------|-----------|-------------|------------------|
| Voorziening jubileumuitkering | 374            | 69        | -67         | 376              |
| Voorziening V&E-meters        | 537            | 0         | -27         | 510              |
|                               | <b>911</b>     | <b>69</b> | <b>-94</b>  | <b>886</b>       |

De voorziening voor V&E-meters is overgenomen van De Veste bij de overname van de volkshuisvestelijke taken op Terschelling. 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,-

|   | 31-12-2022     | Waarvan langer dan vijf jaar | 31-12-2021     | Waarvan langer dan vijf jaar |
|---|----------------|------------------------------|----------------|------------------------------|
| Schulden/leningen overheid  | 2.540          | 149                          | 2.623          | 169                          |
| Schulden/leningen kredietinstellingen                                     | 633.772        | 573.577                      | 594.494        | 542.880                      |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 14.082         | 14.082                       | 13.202         | 13.202                       |
| Overige schulden  | 144            | 144                          | 151            | 151                          |
|   | <b>650.538</b> | <b>587.952</b>               | <b>610.470</b> | <b>556.402</b>               |

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

Alle bedragen x €1.000,-

|   | 31-12-2022     | Aflossingsverplichting 2023 | Resterende looptijd > 1 jaar en ≤ 5 jaar | Resterende looptijd > 5 jaar |
|---|----------------|-----------------------------|--|------------------------------|
| Schulden/leningen overheid  | 2.623          | 83                          | 2.391                                    | 149                          |
| Schulden/leningen kredietinstellingen                                     | 646.494        | 12.722                      | 60.195                                   | 573.577                      |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 14.082         | 0                           | 0  | 14.082                       |
| Overige schulden  | 144            | 0                           | 0  | 144                          |
|   | <b>663.343</b> | <b>12.805</b>               | <b>62.586</b>                            | <b>587.952</b>               |

|  | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Leningen overheid</b>                     |                |                |
| Stand per 1 januari                          | 3.285          | 4.533          |
| Aflossing                                    | -662           | -1.248         |
| Stand per 31 december                        | 2.623          | 3.285          |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar       | -83            | -662           |
| <b>Langlopend deel per 31 december</b>       | <b>2.540</b>   | <b>2.623</b>   |
| <b>Schulden/leningen kredietinstellingen</b> |                |                |
| Stand per 1 januari                          | 618.001        | 625.024        |
| Terugplaatsing roll-overs                    | 0              | -17.500        |
| Nieuwe leningen                              | 80.000         | 85.000         |
| Opname roll-over                             | 2.000          | 8.000          |
| Aflossingen huidig boekjaar                  | -53.507        | -82.524        |
| Stand per 31 december                        | 646.494        | 618.000        |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar       | -12.722        | -23.506        |
| <b>Langlopend deel per 31 december</b>       | <b>633.772</b> | <b>594.494</b> |

De marktwaarde van de leningen (inclusief aflossingsverplichting 2023) bedraagt ultimo 2022 € 672 miljoen (2021: € 904 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 € 638 miljoen en de gemeenten voor een bedrag van € 11 miljoen. Dit is totaal € 649 miljoen, hiervan is € 13 miljoen als kortlopend verantwoord (aflossingsverplichting 2023).

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

Terugplaatsen roll-over houdt in dat als banksaldo te hoog is, wordt de roll-over lening verlaagd middels een terugplaatsing. Opname roll-over houdt in dat als banksaldo te laag wordt, dan wordt (een deel van) de variabele lening teruggenomen waardoor het leningsaldo verhoogd wordt.

Alle bedragen x €1.000,-

| <b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b> |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|  | 14.082     | 13.202     |

|   | 2022          | 2021          |
|---|---------------|---------------|
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 13.720        | 14.250        |
| Vermeerderingen / verminderingen              | -518          | -1.473        |
| <b>Stand per 1 januari</b>                    | <b>13.202</b> | <b>12.777</b> |
| Herclassificatie naar exploitatie             | -263          | -424          |
| Herclassificatie naar voorraad                | 0             | -106          |
| Afwaarderingen                                | -16           | -45           |
| Opwaarderingen                                | 1.159         | 1.000         |
| <b>Stand per 31 december</b>                  | <b>880</b>    | <b>425</b>    |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 13.457        | 13.720        |
| Vermeerderingen / verminderingen              | 625           | -518          |
| <b>Langlopend deel per 31 december</b>        | <b>14.082</b> | <b>13.202</b> |

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 116 aantal woningen (2021: 119), waarvan 88 huurwoningen uit bestaand bezit (2021: 90) en 28 nieuwbouwkooptoningen (2021: 29). In 2022 zijn 3 woningen teruggekocht, hiervan zijn 3 opgenomen in exploitatie en 0 regulier verkocht.

|                         | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|-------------------------|------------|------------|
| <b>Overige schulden</b> | <b>144</b> | <b>151</b> |

## 10. Kortlopende schulden

Alle bedragen x €1.000,-

| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden | 31-12-2022    | 31-12-2021    |
|---|---------------|---------------|
| Schulden aan overheid                         | 83            | 662           |
| Schulden aan kredietinstellingen              | 12.722        | 23.506        |
|   | <b>12.805</b> | <b>24.168</b> |

| Schulden aan leveranciers | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---------------------------|------------|------------|
| Crediteuren               | 10.271     | 3.198      |

| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen | 31-12-2022   | 31-12-2021   |
|--|--------------|--------------|
| Omzetbelasting   | 4.654        | 2.660        |
| Loonheffing  | 705          | 643          |
| Belastingheffingen   | 71           | 0            |
| PAWW premie  | 3            | 5            |
|  | <b>5.433</b> | <b>3.308</b> |

| Schulden terzake van pensioenen | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Schulden terzake van pensioen   | 187        | 166        |

| Overige schulden          | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---------------------------|------------|------------|
| Nog te ontvangen facturen | 871        | 294        |

| Overlopende passiva                                | 31-12-2022    | 31-12-2021    |
|--|---------------|---------------|
| Niet vervallen rente leningen o/g                  | 7.748         | 7.464         |
| Renteswaps   | 493           | 520           |
| Vooruitontvangen huren                             | 1.490         | 1.430         |
| Vooruitontvangen bedragen                          | 128           | 679           |
| Te verrekenen service- en stookkosten met huurders | 2.204         | 559           |
| Resterende verlofdagen                             | 792           | 714           |
|  | <b>12.855</b> | <b>11.366</b> |



# Financiële instrumenten

## Algemeen

WoonFriesland maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past WoonFriesland met betrekking tot deze derivaten (hedge instrumenten) kostprijs-hedge accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2022 € 2,6 miljoen negatief (31-12-2021: € 10,0 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 (2021: € 5 miljoen) en het niet volledig opnemen van roll-over leningen. Dit geeft ultimo 2021 geen ruimte (2021: € 2 miljoen).

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

### *Valutarisico*

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

### *Renterisico*

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

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

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

#### Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

Alle bedragen x €1.000,-

| 2022 Renteklassen (vastrentende leningen) |                |               |               |               |                |              |          |                | Gemiddelde gewogen |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------|----------|----------------|--------------------|
| Restant looptijd                          | 0% - 1%        | 1% - 2%       | 2% - 3%       | 3% - 4%       | 4% - 5%        | 5% - 7%      | >7%      | Eindtotaal     | Effectieve rente   |
| 1 - 5 jaar                                | 0              | 0             | 15.801        | 1.930         | 11.581         | 799          | 0        | 30.110         | 3,34%              |
| 6 - 10 jaar                               | 0              | 5.500         | 0             | 0             | 4.151          | 493          | 0        | 10.144         | 2,75%              |
| 11 - 15 jaar                              | 39.000         | 14.000        | 248           | 3.889         | 19.166         | 623          | 0        | 76.926         | 1,90%              |
| 16 - 20 jaar                              | 20.000         | 6.000         | 0             | 40.000        | 20.460         | 0            | 0        | 86.460         | 3,05%              |
| > 20 jaar                                 | 87.500         | 68.500        | 20.996        | 31.500        | 112.102        | 0            | 0        | 320.598        | 2,62%              |
| <b>Eindtotaal</b>                         | <b>146.500</b> | <b>94.000</b> | <b>37.045</b> | <b>77.319</b> | <b>167.460</b> | <b>1.915</b> | <b>0</b> | <b>524.239</b> | <b>2,63%</b>       |

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,63%.

Alle bedragen x €1.000,-

| 2021 Renteklassen (vastrentende leningen) |                |               |               |               |                |              |          |                | Gemiddelde gewogen |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------|----------|----------------|--------------------|
| Restant looptijd                          | 0% - 1%        | 1% - 2%       | 2% - 3%       | 3% - 4%       | 4% - 5%        | 5% - 7%      | >7%      | Eindtotaal     | Effectieve rente   |
| 1 - 5 jaar                                | 0              | 0             | 18.564        | 1.930         | 31.722         | 0            | 0        | 52.215         | 3,23%              |
| 6 - 10 jaar                               | 0              | 5.500         | 0             | 0             | 4.761          | 1.473        | 0        | 11.734         | 3,08%              |
| 11 - 15 jaar                              | 19.000         | 14.000        | 10.266        | 4.126         | 18.956         | 668          | 0        | 67.016         | 2,29%              |
| 16 - 20 jaar                              | 40.000         | 6.000         | 0             | 20.000        | 20.730         | 0            | 0        | 86.730         | 2,39%              |
| > 20 jaar                                 | 67.500         | 48.500        | 1.032         | 51.500        | 112.179        | 0            | 0        | 280.711        | 2,94%              |
| <b>Eindtotaal</b>                         | <b>126.500</b> | <b>74.000</b> | <b>29.862</b> | <b>77.556</b> | <b>188.348</b> | <b>2.141</b> | <b>0</b> | <b>498.407</b> | <b>2,77%</b>       |

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,77%.

#### Rentekasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

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

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

Alle bedragen x €1.000,-

| 2022 (variabel rentende leningen) |               |        |        |               |               |               |                |                                      |
|-----------------------------------|---------------|--------|--------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------------------------------|
| Financiële vaste activa           | ≤ 1 jaar      | 2 jaar | 3 jaar | 4 jaar        | 5 jaar        | > 5 jaar      | Eindtotaal     | Gemiddelde gewogen effectieve rentes |
| Bank                              | 12.822        | -      | -      | -             | -             | -             | 12.822         | 0,00%                                |
| <b>Totaal Financiële passiva</b>  | <b>12.822</b> | -      | -      | -             | -             | -             | <b>12.822</b>  | <b>0,00%</b>                         |
| Leningen overheid                 | -             | -      | -      | -             | -             | -             | -              | 0,00%                                |
| Leningen kredietinstellingen      | -             | -      | -      | 20.000        | 20.000        | 85.000        | 125.000        | 2,52%                                |
| <b>Bruto positie</b>              | <b>12.822</b> | -      | -      | <b>20.000</b> | <b>20.000</b> | <b>85.000</b> | <b>137.822</b> | <b>2,52%</b>                         |
| Renteswap (variabel naar vast)    | -             | -      | -      | 20.000        | 20.000        | -             | 40.000         | 4,59%                                |
| <b>Netto positie</b>              | <b>12.822</b> | -      | -      | -             | -             | <b>85.000</b> | <b>97.822</b>  | <b>3,03%</b>                         |

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%                                |
| <b>Totaal Financiële passiva</b>  | <b>11.245</b> | -      | -      | -      | -             | -              | <b>11.245</b>  | <b>0,00%</b>                         |
| Leningen overheid                 | -             | -      | -      | -      | -             | -              | -              | 0,00%                                |
| Leningen kredietinstellingen      | 20.000        | -      | -      | -      | 20.000        | 103.000        | 143.000        | 1,08%                                |
| <b>Bruto positie</b>              | <b>31.245</b> | -      | -      | -      | <b>20.000</b> | <b>103.000</b> | <b>154.245</b> | <b>1,08%</b>                         |
| Renteswap (variabel naar vast)    | -             | -      | -      | -      | 20.000        | 20.000         | 40.000         | 4,52%                                |
| <b>Netto positie</b>              | <b>31.245</b> | -      | -      | -      | -             | <b>83.000</b>  | <b>114.245</b> | <b>1,82%</b>                         |

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Rentevoet en kasstroomrisico leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

| Soort         | 2022 (x € 1.000) | %           | Gem. looptijd | 2021 (x € 1.000) | %           | Gem. looptijd |
|---------------|------------------|-------------|---------------|------------------|-------------|---------------|
| Vast          | 524.616          | 81%         | 25            | 476.558          | 77%         | 24            |
| Roll-over     | 45.000           | 7%          | 7             | 63.000           | 10%         | 6             |
| Basis         | 60.000           | 9%          | 34            | 60.000           | 10%         | 36            |
| Annuiteit     | 19.501           | 3%          | 8             | 21.727           | 3%          | 9             |
| <b>Totaal</b> | <b>649.117</b>   | <b>100%</b> | <b>24</b>     | <b>621.285</b>   | <b>100%</b> | <b>23</b>     |

Het gemiddelde rentepercentage langlopende schulden inclusief effect derivaten bedraagt per ultimo 2022: 2,79% (2021: 2,72%).

Het totaal van € 649.117 dzd sluit aan met de volgende balansposten in de jaarrekening (bedragen x € 1.000):

| Langlopende schulden             |                |
|----------------------------------|----------------|
| Schulden/leningen overheid       | 2.540          |
| Schulden aan kredietinstellingen | 633.772        |
| Kortlopende schulden             |                |
| Overheidsleningen                | 83             |
| Schulden aan kredietinstellingen | 12.722         |
| <b>Totaal</b>                    | <b>649.117</b> |

Het bedrag ad € 524.239 dzd opgenomen in de tabel '2022 Renteklassen (vastrentende leningen)' sluit aan met het totaaloverzicht met resterende looptijd leningen naar type. In dit laatste overzicht staat bij 'Vast' € 524.616 dzd. het verschil wordt veroorzaakt door de 'Annuïteitenleningen' ad € 19.501 dzd. en een fixe lening ad € 20.000 dzd. met een variabele rente.

De rente op de roll-overleningen is voor € 40 miljoen van de € 45 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.

#### *Marktrisico*

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

## Reële waarde

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

#### *Langlopende schulden*

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente. De totale reële waarde van de langlopende schulden was voor 2022 € 672 (2021: € 904 miljoen). Bij de bepaling van de reële waarde is geen rekening gehouden met de WSW credit spread.

#### *Rente-instrumenten*

WoonFriesland heeft per 31-12-2022 de beschikking over een tweetal payer swaps, welke al voor 2009 met verschillende (toekomstige) ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteafspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor WoonFriesland is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstige) renterisico verminderd.

In 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 € 2,6 miljoen negatief, waardering nihil vanwege toepassing kostprijs-hedge accounting.

#### *Hedges*

##### Algemene hedgestrategie

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

##### Hedge accounting

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

### Effectiviteit hedge relatie

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

### Renteswaps

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

De belangrijkste modaliteiten van de afgesproken payer swaps zijn:

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 | -1.360.526        |
| RABOBANK | 20.000.000        | 4,4585%        | EUR 3M          | 13-7-2009  | 13-7-2026 | -1.200.281        |
|          | <b>40.000.000</b> | <b>4,4030%</b> |                 |            |           | <b>-2.560.807</b> |

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 2022 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 |             |                 |            |           |

In 2022 is vanwege de herziening van bovenstaande lening, de onderstaande lening afgesloten waardoor gedurende het gehele boekjaar sprake is geweest van een effectieve hedge:

| Bank     | Hoofdsom   | Vaste rente | Variabele rente | Startdatum | Einddatum |
|----------|------------|-------------|-----------------|------------|-----------|
| NWB BANK | 20.000.000 | 4,5900%     | EUR3M-8bp       | 1-12-2022  | 1-12-2027 |
|          | 20.000.000 |             |                 |            |           |

Betreffende de swap van de Rabobank is de volgende lening gekoppeld:

| 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 2022 bedroeg dit percentage 0,0487% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 0,29 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 gecommitteerd 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 2022 heeft WoonFriesland een aangegane obligolening van € 15,5 miljoen (per 31 december 2021: € 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 WSWdeelnemers over te nemen.

### *Leaseovereenkomsten*

De toekomstige leaseverplichtingen van WoonFriesland betreffen de leasecontracten van de bedrijfsauto's en -bussen en bedragen € 1,09 miljoen (2021: € 0,91 miljoen) waarvan € 0,60 miljoen een looptijd betreft van korter dan 1 jaar en € 0,49 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar betreft. In 2022 is een totaalbedrag van € 0,86 miljoen (2021: € 0,71 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 leaseverplichtingen hiervan bedragen € 1,05 miljoen (2021: € 0,9 miljoen) waarvan € 0,10 miljoen (2021: € 0,06 miljoen) een looptijd betreft van korter dan 1 jaar en € 0,5 miljoen (2021: € 0,5 miljoen) een looptijd langer dan 5 jaar betreft. In 2022 is een totaalbedrag van € 0,09 miljoen (2021: € 0,06 miljoen) aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## Niet-verwerkte activa en verplichtingen

### *Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen*

WoonFriesland heeft ultimo 2022 in totaal € 34 miljoen (2021: € 20 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 € 20,2 miljoen (2021: € 8,9 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 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

#### 11. Huuropbrengsten

Alle bedragen x €1.000,-

|   | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| Woningen en woongebouwen DAEB                   | 119.678        | 117.951        |
| Woningen en woongebouwen niet-DAEB              | 440            | 439            |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB      | 75             | 87             |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB | 817            | 917            |
| Af: Projectderving wegens sloop                 | -30            | -182           |
| Af: Projectderving wegens renovatie             | -701           | -627           |
| Af: Projectderving wegens verkoop               | -25            | -34            |
| Af: Projectderving wegens nieuwbouw             | -61            | -42            |
| <b>subtotaal</b>                                | <b>120.193</b> | <b>118.509</b> |
| Af: leegstand uit hoofde van mutatie            | -891           | -918           |
| Af: huurderving wegens oninbaarheid             | -612           | -489           |
|   | <b>118.690</b> | <b>117.102</b> |

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 1,85% (1 juli 2021: 0%). In het kader van de huursom benadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde gedeelte van de portefeuille 1,85% (2021: 0%).

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

#### 12. Opbrengsten servicecontracten

|   | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten | 7.400        | 5.798        |
| Af: Huurderving wegens leegstand                      | -135         | -196         |
|   | <b>7.265</b> | <b>5.731</b> |

#### 13. Lasten servicecontracten

|                   | 2022  | 2021  |
|-------------------|-------|-------|
| Servicecontracten | 7.465 | 6.271 |



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

|                                | 2022         | 2021         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Toegerekende organisatiekosten | 8.032        | 7.111        |
| Overig                         | 1.790        | 2.485        |
|                                | <b>9.822</b> | <b>9.596</b> |

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat.

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

| LONEN, SALARISSEN EN SOCIALE LASTEN | 2022          | 2021          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Salarissen                          | 12.244        | 11.304        |
| Sociale lasten                      | 1.919         | 1.721         |
| Pensioenlasten                      | 1.455         | 1.300         |
| Overige personeelskosten            | 3.828         | 2.951         |
|                                     | <b>19.446</b> | <b>17.276</b> |

Bij WoonFriesland bedroeg het aantal fulltime equivalenten (fte's) in 2022 gemiddeld 215,9 ten opzichte van 209,7 in 2021. Deze werknemers waren in 2022 allen in Nederland werkzaam (2021: idem).

| PERONEELSLEDEN      | 2022          | 2021          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Onderverdeeld naar: |               |               |
| Bestuur & Staf      | 20,70         | 16,50         |
| Bedrijfsvoering     | 73,10         | 73,90         |
| Klant & Woning      | 129,10        | 118,50        |
|                     | <b>222,90</b> | <b>208,90</b> |

#### Pensioenlasten

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

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

op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van WoonFriesland.
- WoonFriesland 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 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021: 118,8%). 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 hoger is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er geen sprake van een reservetekort.

| Toerekening organisatiekosten                                      | 2022          | 2021          |
|--|---------------|---------------|
| Lonen en salarissen  | 15.617        | 14.325        |
| Uitzendkrachten, inleen, et cetera                                 | 1.578         | 1.028         |
| Overige personeelskosten   | 2.204         | 1.922         |
| Overige huisvestingskosten   | 660           | 567           |
| Afschrijvingskosten (huisvesting, ICT en inventaris)               | 1.414         | 1.285         |
| Advieskosten   | 488           | 564           |
| Automatiseringskosten  | 2.655         | 2.001         |
| Overige algemene kosten  | 730           | 859           |
| Bijzondere afwaardering ten dienst van (eigen kantoor gebouwen)    | 0             | 500           |
| <b>Toe te rekenen organisatiekosten</b>                            | <b>25.346</b> | <b>23.051</b> |
| Organisatiekosten toegerekend aan:                                 |               |               |
| - Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | 8.032         | 7.111         |
| - Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | 13.611        | 12.653        |
| - Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 123           | 195           |
| - Overige organisatiekosten  | 1.866         | 1.600         |
| - Leefbaarheid   | 1.714         | 1.492         |
| <b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>                       | <b>25.346</b> | <b>23.051</b> |

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2021: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

|  | 2022          | 2021          |
|--|---------------|---------------|
|  | %             | %             |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | 31,70         | 30,65         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | 53,70         | 55,13         |
| Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 0,48          | 0,85          |
| Overige organisatiekosten  | 7,36          | 6,94          |
| Leefbaarheid   | 6,76          | 6,43          |
| <b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>                     | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> |

| AFSCHRIJVINGSLASTEN ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Afschrijvingen verantwoord onder lasten verhuur en beheeractiviteiten           | 568          | 516          |
| Afschrijvingen verantwoord onder lasten onderhoudsactiviteiten                  | 637          | 570          |
| Afschrijvingen verantwoord onder toegerekende organisatiekosten                 | 6            | 9            |
| Afschrijvingen verantwoord onder overige organisatiekosten                      | 91           | 91           |
| Afschrijvingen verantwoord onder leefbaarheid                                   | 112          | 99           |
| <b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>                                    | <b>1.414</b> | <b>1.285</b> |

## 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

|  | 2022          | 2021          |
|--|---------------|---------------|
| Planmatig onderhoud                    | 38.038        | 20.144        |
| Mutatieonderhoud                       | 3.289         | 3.406         |
| Reparatie-/klachtenonderhoud           | 5.702         | 5.506         |
| Onderhoud uitgevoerd door eigen dienst | -3.885        | -3.496        |
| Toegerekende organisatiekosten         | 13.611        | 12.653        |
|  | <b>56.755</b> | <b>38.213</b> |

## 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

|                         | 2022          | 2021          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Belastingen exploitatie | 6.713         | 6.376         |
| Verzekeringen           | 303           | 450           |
| Verhuurderheffing       | 8.287         | 11.811        |
| Overige directe kosten  | 123           | 143           |
|                         | <b>15.426</b> | <b>18.780</b> |

## 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) | 2022       | 2021       |
|--|------------|------------|
| Verkoopopbrengst   | 802        | 1.339      |
| Af: Verkoopkosten  | -29        | -91        |
| Af: Toegerekende organisatiekosten                               | -123       | -196       |
| Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille                   | -485       | -929       |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>165</b> | <b>123</b> |

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 5 woningen (2021: 7), 0 maatschappelijk (2021: 0), 0 commercieel (2021: 0) en 0 overige vastgoed (2021: 0). De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 409 dzd.

## 18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|  | 2022           | 2021          |
|--|----------------|---------------|
| Mutatie voorziening onrendabele investeringen  | -16.535        | 9.733         |
| Resultaat Nieuwbouw/sloop project bij oplevering   | -605           | -1.099        |
| Waardeverandering door investeringen in bestaand DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 263            | 3.198         |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille   | -33            | 0             |
|  | <b>-16.910</b> | <b>11.832</b> |

## 19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|   | 2022          | 2021           |
|---|---------------|----------------|
| Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie | 765           | 1.354          |
| Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie     | 41.133        | 306.637        |
|   | <b>41.898</b> | <b>307.991</b> |

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

|  | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
| Op(af)waardering vastgoed Verkocht onder Voorwaarden | 334  | 396  |

## NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

### 21. Opbrengst overige activiteiten

|  | 2022         | 2021         |
|--|--------------|--------------|
| Overige opbrengsten (exploitatie zonnepanelen) | 2.105        | 1.514        |
| Huuropbrengsten extern beheer woningen         | 69           | 0            |
| Beheervergoeding extern beheer woningen        | 8            | 0            |
|  | <b>2.182</b> | <b>1.514</b> |

### 22. Kosten overige activiteiten

|   | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Overige kosten (exploitatie zonnepanelen) | 2.772        | 2.007        |
| Lasten extern beheer woningen             | 71           | 0            |
|   | <b>2.843</b> | <b>2.007</b> |

## 23. Overige organisatiekosten

|   | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Jaarlijkse vergoeding RvC                                       | 83           | 86           |
| Opleidingskosten RvC  | 19           | 11           |
| Marktwaardering   | 113          | 102          |
| Accountantskosten   | 338          | 278          |
| Bijdrageheffing AW  | 88           | 90           |
| Obligoheffing   | 291          | 375          |
| Vrijval reorganisatiekosten                                     | 0            | -117         |
| Toegerekende organisatiekosten                                  | 1.866        | 1.600        |
|   | <b>2.798</b> | <b>2.425</b> |
| <b>Accountantshonoraria (Ernst &amp; Young Accountants LLP)</b> |              |              |
| Controle van de jaarrekening, transporteren                     | 320          | 260          |
| Andere controlewerkzaamheden                                    | 18           | 18           |
|   | <b>338</b>   | <b>278</b>   |

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2022 zijn verricht.

## 24. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk                      | 16           | 3            |
| Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur | 504          | 2            |
| Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid       | 276          | 1.161        |
| Overige leefbaarheidsbijdragen                                      | 1.755        | 1.646        |
|   | <b>2.551</b> | <b>2.812</b> |

## Financiële baten en lasten

### 25. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

|                    |     |     |
|--------------------|-----|-----|
| Overige rentebaten | 311 | 293 |
|--------------------|-----|-----|

### 26. Rentelasten en soortgelijke kosten

|                                    |         |         |
|------------------------------------|---------|---------|
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -17.395 | -18.522 |
|------------------------------------|---------|---------|

## 27. Belastingen

### *Schattingen*

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

### *Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

|                    | 2022   | 2021    |
|--------------------|--------|---------|
| Mutaties latenties | -4.268 | -63.422 |
| Acute belastingen  | -3.094 | 0       |
|                    | -7.362 | -63.422 |

### *Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief*

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 18,93% (2021: 18,29%) De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

|   | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Belastinglast/belastingbate op basis van toepasselijk tarief  | 25,80        | 25,00        |
| Correctie voorgaande jaren en niet gewaardeerde latenties   | -0,69        | 0,08         |
| Niet-afrekbare kosten inclusief saneringsheffing  | 0,03         | -            |
| Vpb-impact ATAD renteaftrekbeperking  | -            | -0,93        |
| Effect contante waarde op latentie (rekening houdend met verlaging (2021) en verhoging (2022) toekomstig belastingtarief) | -6,21        | -5,86        |
| <b>Effectief tarief</b>   | <b>18,93</b> | <b>18,29</b> |

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De effectieve belastingdruk wordt net als vorig jaar met name veroorzaakt door de het contant maken van de latenties.

## 28. Resultaat deelnemingen

|                            |    |    |
|----------------------------|----|----|
| Aandeel resultaat OBM B.V. | -9 | -2 |
|----------------------------|----|----|

### *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 € 395.000 (2021: € 381.869) respectievelijk € 82.667 (2021: € 82.000).

## Toelichting op het kasstroomoverzicht

| SAMENSTELLING GELDMIDDELEN  |        |               |
|---|--------|---------------|
| Liquide middelen per 31 december 2021                               | 11.245 |               |
| Zeer liquide effecten per 31 december 2021                          | -      |               |
| <b>Geldmiddelen per 31 december 2021 volgens kasstroomoverzicht</b> |        | <b>11.245</b> |
|   |        |               |
| <b>Balansmutatie geldmiddelen 2022</b>                              |        | <b>1.577</b>  |
|   |        |               |
| Liquide middelen per 31 december 2022                               | 12.822 |               |
| Zeer liquide effecten per 31 december 2022                          | -      |               |
| <b>Geldmiddelen per 31 december 2022 volgens kasstroomoverzicht</b> |        | <b>12.822</b> |

## Overige Informatie

### Gebeurtenissen na balansdatum

*Er zijn geen bijzondere gebeurtenissen na balansdatum.*



## 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     |
|---|------------------|---------------|------------------|---------------|
|   | 2022             |               | 2021             |               |
| <b>Vaste activa</b>   |                  |               |                  |               |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                  |               |                  |               |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 2.636.947        | 0             | 2.562.760        | 0             |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 0                | 25.467        | 0                | 25.891        |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 7.827            | 7.557         | 7.029            | 7.141         |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 12.385           | 0             | 7.594            | 37            |
|   | <b>2.657.159</b> | <b>33.024</b> | <b>2.577.383</b> | <b>33.069</b> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |                  |               |                  |               |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 8.987            | 0             | 10.212           | 0             |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                  |               |                  |               |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen                        | 0                | 1.737         | 0                | 1.746         |
| Netto vermogenswaarde niet-DAEB                             | 26.814           | 0             | 27.400           | 0             |
|   | 26.814           | 1.737         | 27.400           | 1.746         |
|   | <b>2.692.960</b> | <b>34.761</b> | <b>2.614.995</b> | <b>34.815</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |                  |               |                  |               |
| <b>Vorraden</b>   |                  |               |                  |               |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | 0                | 0             | 130              | 0             |
| <b>Vlottende vorderingen</b>                                |                  |               |                  |               |
| Huurdebiteuren  | 730              | 20            | 738              | 10            |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                | 367              | 0             | 0                | 0             |
| Overige vorderingen   | 808              | 0             | 77               | 0             |
| Overlopende activa  | 904              | 2             | 426              | 4             |
|   | <b>2.809</b>     | <b>22</b>     | <b>1.241</b>     | <b>14</b>     |
| Liquide middelen  | 11.822           | 1.000         | 10.245           | 1.000         |
|   | <b>2.707.591</b> | <b>35.783</b> | <b>2.626.611</b> | <b>35.829</b> |
| <b>PASSIVA</b>  |                  |               |                  |               |

| ACTIVA   | DAEB             | niet-DAEB     | DAEB             | niet-DAEB     |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|
|  | 2022             |               | 2021             |               |
| <b>Eigen vermogen</b>  |                  |               |                  |               |
| Herwaarderingsreserve  | 1.174.103        | 10.457        | 1.132.978        | 9.556         |
| Overige reserves   | 712.960          | 16.335        | 661.378          | 16.750        |
| Resultaat na belasting van het boekjaar                                      | -626             | 22            | 60.572           | 1.094         |
|  | <b>1.886.437</b> | <b>26.814</b> | <b>1.854.928</b> | <b>27.400</b> |
| <b>Voorzieningen</b>   |                  |               |                  |               |
| Onrendabele investeringen en herstructureringen                              | 14.316           | 0             | 8.538            | 0             |
| Latente belastingverplichtingen  | 120.619          | 1.342         | 116.401          | 1.292         |
| Voorziening jubileumuitkering  | 370              | 6             | 369              | 5             |
| Voorziening V&E-meters   | 510              | 0             | 525              | 12            |
|  | <b>135.815</b>   | <b>1.348</b>  | <b>125.883</b>   | <b>1.309</b>  |
| <b>Langlopende schulden</b>  |                  |               |                  |               |
| Schulden/leningen overheid   | 2.540            | 0             | 2.623            | 0             |
| Schulden aan kredietinstellingen   | 633.772          | 0             | 594.494          | 0             |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken<br>verkocht onder voorwaarden | 6.729            | 7.353         | 6.227            | 6.975         |
| Overige schulden   | 144              | 0             | 151              | 0             |
|  | <b>643.185</b>   | <b>7.353</b>  | <b>603.495</b>   | <b>6.975</b>  |
| <b>Kortlopende schulden</b>  |                  |               |                  |               |
| Schulden aan overheid  | 83               | 0             | 662              | 0             |
| Schulden aan kredietinstellingen   | 12.722           | 0             | 23.506           | 0             |
| Schulden aan leveranciers  | 10.269           | 2             | 3.144            | 54            |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                                 | 5.356            | 77            | 3.260            | 48            |
| Schulden terzake van pensioenen  | 184              | 3             | 163              | 3             |
| Overige schulden   | 848              | 23            | 294              | 0             |
| Overlopende passiva  | 12.692           | 163           | 11.326           | 40            |
|  | <b>42.154</b>    | <b>268</b>    | <b>42.355</b>    | <b>145</b>    |
|  | <b>2.707.591</b> | <b>35.783</b> | <b>2.626.611</b> | <b>35.829</b> |

#### Gescheiden winst-en-verliesrekening

|  | DAEB           | niet-DAEB    | DAEB           | niet-DAEB    |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|
|  |                | 2022         |                | 2021         |
| Huuropbrengsten  | 117.548        | 1.142        | 115.906        | 1.196        |
| Opbrengsten servicecontracten  | 7.200          | 65           | 5.679          | 52           |
| Lasten servicecontracten   | -7.370         | -95          | -6.138         | -133         |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten   | -9.658         | -164         | -9.442         | -154         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | -56.333        | -422         | -37.850        | -364         |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -15.364        | -62          | -18.532        | -248         |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                 | <b>36.023</b>  | <b>464</b>   | <b>49.623</b>  | <b>349</b>   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | 802            | 1.390        | 1.618          | 328          |
| Verkoopkosten vastgoedportefeuille   | -29            | 0            | -91            | 0            |
| Toegerekende organisatiekosten   | -121           | -2           | -193           | -3           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  | -485           | -1.390       | -1.208         | -328         |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       | <b>167</b>     | <b>-2</b>    | <b>126</b>     | <b>-3</b>    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | -16.877        | -33          | 11.832         | 0            |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 41.133         | 765          | 306.637        | 1.354        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 296            | 38           | 337            | 59           |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>  | <b>24.552</b>  | <b>770</b>   | <b>318.806</b> | <b>1.413</b> |
| Opbrengst overige activiteiten   | 2.099          | 83           | 1.514          | 0            |
| Kosten overige activiteiten  | -2.752         | -91          | -2.007         | 0            |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>   | <b>-653</b>    | <b>-8</b>    | <b>-493</b>    | <b>0</b>     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>   | <b>-2.764</b>  | <b>-34</b>   | <b>-2.397</b>  | <b>-28</b>   |
| <b>Leefbaarheid</b>  | <b>-2.551</b>  | <b>0</b>     | <b>-2.812</b>  | <b>0</b>     |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>   | <b>54.774</b>  | <b>1.190</b> | <b>362.853</b> | <b>1.731</b> |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten   | 311            | 0            | 293            | 0            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten   | -17.395        | 0            | -18.522        | 0            |
| <b>Financiële baten en lasten</b>  | <b>-17.084</b> | <b>0</b>     | <b>-18.229</b> | <b>0</b>     |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>  | <b>37.690</b>  | <b>1.190</b> | <b>344.624</b> | <b>1.731</b> |

|                                 | DAEB          | niet-DAEB    | DAEB           | niet-DAEB    |
|---------------------------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
|                                 | 2022          |              | 2021           |              |
| Belastingen                     | -7.262        | -100         | -62.787        | -635         |
| Resultaat deelnemingen          | 0             | -9           | 0              | -2           |
| Resultaat niet-DAEB             | 1.081         | 0            | 1.094          | 0            |
| <b>Resultaat na belastingen</b> | <b>31.509</b> | <b>1.081</b> | <b>282.931</b> | <b>1.094</b> |

**Gescheiden kasstroomoverzicht** Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

|   | DAEB            | niet-DAEB    | DAEB           | niet-DAEB    |
|---|-----------------|--------------|----------------|--------------|
|   | 2022            |              | 2021           |              |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                      |                 |              |                |              |
| <b>Operationele Ontvangsten</b>                                     |                 |              |                |              |
| Huurontvangsten   | 118.543         | 1.332        | 116.372        | 1.175        |
| Vergoedingen  | 6.975           | 55           | 6.037          | 54           |
| Overige bedrijfsontvangsten   | 425             | 13           | 170            | 1            |
| Ontvangen interest  | 10              | 0            | 232            | 0            |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                                    | <b>125.953</b>  | <b>1.400</b> | <b>122.811</b> | <b>1.230</b> |
| <b>Operationele Uitgaven</b>  |                 |              |                |              |
| Erfpacht  | -1              | 0            | -1             | 0            |
| Betalingen aan werknemers   | -15.911         | -237         | -14.481        | -216         |
| Onderhoudsuitgaven  | -29.350         | -147         | -26.346        | -214         |
| Overige Bedrijfsuitgaven  | -26.815         | -232         | -24.437        | -365         |
| Betaalde interest   | -17.106         | 0            | -18.853        | 0            |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat                | -379            | 0            | -512           | 0            |
| Verhuurdersheffing  | -8.287          | 0            | -11.634        | -172         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden             | -1.283          | 0            | -1.251         | 0            |
| Vennootschapbelasting   | -3.412          | -50          | 0              | 0            |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                                   | <b>-102.544</b> | <b>-666</b>  | <b>-97.515</b> | <b>-967</b>  |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                      | <b>23.409</b>   | <b>734</b>   | <b>25.296</b>  | <b>263</b>   |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                       |                 |              |                |              |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                       |                 |              |                |              |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden  | 755             | 1.205        | 1.483          | 172          |
| Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 0               | 185          | 0              | 156          |
| (Des)Investeringsontvangsten overig                                 | 456             | 0            | 0              | 0            |
| <b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>                         | <b>1.211</b>    | <b>1.390</b> | <b>1.483</b>   | <b>328</b>   |
| <b>MVA Uitgaande kasstroom</b>                                      |                 |              |                |              |

|   | DAEB           | niet-DAEB    | DAEB           | niet-DAEB   |
|---|----------------|--------------|----------------|-------------|
|   | 2022           |              | 2021           |             |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden    | -23.954        | 0            | -12.271        | 0           |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden | -17.717        | 0            | -6.863         | 0           |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden           | -10.223        | -20          | -1.040         | -279        |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden     | -910           | 0            | -349           | 0           |
| Investerings overig                               | -298           | 0            | -655           | 0           |
| <b>Verwerving van materiële vaste activa</b>      | <b>-53.102</b> | <b>-20</b>   | <b>-21.178</b> | <b>-279</b> |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>       | <b>-51.891</b> | <b>1.370</b> | <b>-19.695</b> | <b>49</b>   |

|   | DAEB           | niet-DAEB     | DAEB            | niet-DAEB   |
|---|----------------|---------------|-----------------|-------------|
|   | 2022           |               | 2021            |             |
| <b>FVA</b>  |                |               |                 |             |
| Ontvangen lening en dividenden niet-DAEB tak                    | 2.104          | 0             | 312             | 0           |
| Uitgaven lening en dividenden                                   | 0              | -2.104        | 0               | -312        |
| <b>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</b> | <b>2.104</b>   | <b>-2.104</b> | <b>312</b>      | <b>-312</b> |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                   | <b>-49.787</b> | <b>-734</b>   | <b>-19.383</b>  | <b>-263</b> |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                  |                |               |                 |             |
| <b>Financiering Ingaande Kasstromen</b>                         |                |               |                 |             |
| Nieuw geborgde leningen   | 80.000         | 0             | 93.000          | 0           |
| <b>Financiering Uitgaande Kasstromen</b>                        |                |               |                 |             |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                            | -50.956        | 0             | -99.195         | 0           |
| Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investeringen               | -1.090         | 0             | -1.954          | 0           |
| <b>Tussentelling uitgaande kasstromen</b>                       | <b>-52.046</b> | <b>0</b>      | <b>-101.149</b> | <b>0</b>    |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                  | <b>27.954</b>  | <b>0</b>      | <b>-8.149</b>   | <b>0</b>    |
| <b>Mutatie liquide middelen</b>                                 | <b>1.577</b>   | <b>0</b>      | <b>-2.236</b>   | <b>0</b>    |
| Liquide middelen per 1 januari                                  | 10.245         | 1.000         | 12.481          | 1.000       |
| Liquide middelen per 31 december                                | 11.822         | 1.000         | 10.245          | 1.000       |
|   | <b>1.577</b>   | <b>0</b>      | <b>-2.236</b>   | <b>0</b>    |

## WNT-verantwoording 2022 WoonFriesland

De WNT is van toepassing op WoonFriesland. Het voor WoonFriesland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 203.000.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

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

---



| Gegevens 2022  | 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                        |
| <b>Bezoldiging</b>   |                      |                           |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                | 182.521              | 193.500                   |
| Beloningen betaalbaar op termijn                             | 18.980               | -                         |
| Subtotaal  | 201.501              | 193.500                   |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                | 203.000              | 203.000                   |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | -                    | -                         |
| Bezoldiging  | 201.501              | 193.500                   |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan     | N.v.t.               | N.v.t.                    |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling  | N.v.t.               | N.v.t.                    |
| <b>Gegevens 2021</b>   |                      |                           |
| 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                        |
| <b>Bezoldiging</b>   |                      |                           |
| 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                   |
| <b>Bezoldiging</b>   | <b>194.869</b>       | <b>187.000</b>            |

| Gegevens 2022  | Ch. B. Mulder | L.J.M. Hobert | H.J.W. Mulder |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Functiegegevens  | voorzitter    | commissaris   | commissaris   |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021   | 1/1 - 13/4    | 1/1 - 31/3    | 1/1 - 23/4    |
| <b>Bezoldiging</b>   |               |               |               |
| Bezoldiging  | 6.500         | 3.875         | 4.854         |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum  | 8.593         | 5.005         | 6.285         |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                 | -             | -             | -             |
| <b>Bezoldiging</b>   | <b>6.500</b>  | <b>3.875</b>  | <b>4.854</b>  |
| Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t.        | N.v.t.        | N.v.t.        |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                  | N.v.t.        | N.v.t.        | N.v.t.        |
| <b>Gegevens 2021</b>   |               |               |               |
| Functiegegevens  | voorzitter    | commissaris   | commissaris   |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021   | 1/1 - 31/12   | 1/1 - 31/12   | 1/1 - 31/12   |
| Bezoldiging  | 22.000        | 15.000        | 15.000        |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum  | 29.550        | 19.700        | 19.700        |

| Gegevens 2022  | J.A.F.A. Timmermans | R.H. Mossel              |
|--|---------------------|--------------------------|
| Functiegegevens  | Commissaris         | Commissaris              |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022   | 1/1 - 31/12         | 1/1 - 1/4 en 1/7 - 31/12 |
| <b>Bezoldiging</b>   |                     |                          |
| Bezoldiging  | 15.500              | 11.625                   |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum  | 20.300              | 15.239                   |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                 | -                   | -                        |
| <b>Bezoldiging</b>   | <b>15.500</b>       | <b>11.625</b>            |
| Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t.              | N.v.t.                   |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                  | N.v.t.              | N.v.t.                   |
| <b>Gegevens 2021</b>   |                     |                          |
| Functiegegevens  | Commissaris         | Commissaris              |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021   | 1/1 - 31/12         | 1/1 - 31/12              |
| Bezoldiging  | 15.000              | 15.000                   |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum  | 19.700              | 19.700                   |

| Gegevens 2022  | R.H.<br>Mossel | W.J.<br>Mansveld | J.C. Bijlsma  | J.B.<br>Rijkema |
|--|----------------|------------------|---------------|-----------------|
| Functiegegevens  | Voorzitter     | Voorzitter       | Commissaris   | Commissaris     |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022   | 1/4 - 30/6     | 1/7 - 31/12      | 1/4 - 31/12   | 1/4 - 31/12     |
| <b>Bezoldiging</b>   |                |                  |               |                 |
| Bezoldiging  | 5.688          | 11.375           | 11.625        | 11.625          |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum  | 7.592          | 15.350           | 15.295        | 15.295          |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                 | -              | -                | -             | -               |
| <b>Bezoldiging</b>   | <b>5.688</b>   | <b>11.375</b>    | <b>11.625</b> | <b>11.625</b>   |
| Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t.         | 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.        | N.v.t.          |

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 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.

05

---

**Verklaring accountant**

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting WoonFriesland

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
- de winst-en-verliesrekening over 2022;
- 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 het Controleprotocol WNT 2022 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 hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat 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.

#### Materialiteit

|                      |  |
|----------------------|--|
| Materialiteit        | € 37,5 miljoen (2021: € 37 miljoen)  |
| Toegepaste benchmark | 2% van het eigen vermogen per 31 december 2022   |
| 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 (ratio's). 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 de sectie "financiële continuïteit" in het jaarverslag van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar. |
| Materialiteit WNT    | Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.  |

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,5 miljoen, hetgeen overeenkomt met 2% van het 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 € 1,87 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 belastingspecialisten opgenomen. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

#### Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO<sub>2</sub>-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO<sub>2</sub> 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. De corporatiesector zich als doel gesteld om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waar onder toekomst klaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen, met name met betrekking tot de voorziening onrendabele top, alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen 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 in het jaarverslag en de jaarrekening.

Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaatrisico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2022.

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

##### Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle 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.

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.

Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in 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 hoofdstuk "risicoparagraaf" van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode en 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. Vanwege dit risico dat het management interne beheersingsmaatregelen 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 paragraaf 5.5 in de jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen. Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Deze risico's vereisten echter geen significante aandacht.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, management (waaronder de afdeling interne controle en directeuren) en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisicofactoren, 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 passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij 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 interne controle 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

Zoals toegelicht in het onderdeel "Continuïteit van de activiteiten" van paragraaf 5.2 van de jaarrekening en de bespreking van de "financiële continuïteit" van het bestuursverslag, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst. 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 relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd voor de komende 12 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 relevante wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

| Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat |   |
|--|---|
| Risico   | <p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 2,6 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 waarden marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in hoofdstuk 5 van de Grondslagen van de waardering in de jaarrekening en de nadere toelichting in hoofdstuk 8 van de Toelichting op de balans.</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 volledig 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.</p> <p>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> |
| Onze controleaanpak  | <p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;</li> <li>• 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;</li> </ul>   |

### Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

- 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:
  - de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden en de mogelijke impact van macro-economische factoren en ontwikkelingen op deze aannames;
  - de aard en diepgang van de interne waardering en externe taxatie-werkzaamheden, 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 2022 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 2021 en 31 december 2022 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 hoofdstuk 5. van de Grondslagen van waardering in de jaarrekening is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. In de toelichting op de jaarrekening onder 1. vastgoedbeleggingen is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is nader toegelicht in hoofdstuk 8. van de Toelichting op de balans. 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.

| Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie |   |
|--|---|
|  | <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting WoonFriesland gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder Financiële continuïteit en meerjarenperspectief. 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 significant risico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>   |
| Onze controleaanpak                            | <p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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);</li> <li>• het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de afslag voor beschikbaarheid (door-exploiteren);</li> <li>• de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;</li> <li>• 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;</li> <li>• de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.</p> |
| Belangrijke observaties                        | <p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.</p>   |

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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 benoemd als accountant van Stichting WoonFriesland vanaf de controle van het boekjaar 2013 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van 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, het Controleprotocol WNT 2022, 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.

Utrecht, 10 mei 2023

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.H. Kerst RA



# Bijlagen



## Jaaroverzicht

### persberichten

#### Januari

### Start bouw 92 huurwoningen in oude postkantoor

20 januari 2022

Dit is het grootste en hoogste door WoonFriesland gebouwde appartementencomplex in jaren!

[Lees meer](#)



#### Januari

### Sneller weer een eigen huis met 'Weer Thuis'

28 januari 2022

Wij dragen ons steentje bij aan een samenleving waarin iedereen zich thuis mag voelen.

[Lees meer](#)



**Februari**

## Netwerkenplekken brengen ons dichterbij bewoners

23 februari 2022

Onze wijkconsulenten zitten voortaan nog dichterbij bewoners en samenwerkingspartners.

[Lees meer](#)



**Maart**

## Feestelijke oplevering 16 gasloze huizen Schiermonnikoog

3 maart 2022

Al meer dan een kwart van onze huurhuizen op het eiland is van het gas af.

[Lees meer](#)



Maart

## Binnen 10 jaar 800 extra sociale huurwoningen in Leeuwarden

9 maart 2022

Met dit partnerschap verbinden we ons voor lange tijd aan de gemeente Leeuwarden.

[Lees meer](#)



Maart

## Wijk Nieuw Dokkum op Schiermonnikoog aardgasvrij

10 maart 2022

De wijk is een voorbeeld voor de rest van het eiland, dat op termijn ook aardgasvrij moet worden.

[Lees meer](#)



**Maart**

## Wij nemen 49 appartementen van Accolade over

15 maart 2022

De appartementen aan de Markt en Schoolstraat in Burgum zijn een mooie aanvulling op ons bezit.

[Lees meer](#)



**April**

## Verkoop 3 starterswoningen tegen taxatiewaarde in Oosterstreek

5 april 2022

Via loting verkopen we de woningen aan jongeren die een band hebben met het dorp.

[Lees meer](#)



April

## Meer vraag naar sociale huurwoningen in Fryslân

11 april 2022

We roepen gemeenten op om meer mogelijkheden te bieden voor nieuwbouw.

[Lees meer](#)



April

## Huurverhoging per 1 juli 2022

25 april 2022

Door onze woningen energiezuinig te maken, kunnen nog meer huurders besparen op hun energiekosten.

[Lees meer](#)



**April**

## Wij gaan samenwerken met Regts

26 april 2022

Regt neemt het volledige voorraadbeheer en bevoorrading van onze onderhoudsdienst over.

[Lees meer](#)



**Mei**

## Starters uit Oosterstreek krijgen koopwoning via loting

12 mei 2022

Door deze huizen te verloten, bieden we starters een eerlijke kans om een woning te kopen.

[Lees meer](#)



Mei

## Convenant 300 nieuwe sociale huurwoningen Smallingerland

19 mei 2022

Hiermee leveren we een belangrijke bijdrage aan de woningvoorraad in Smallingerland.

[Lees meer](#)



Mei

## Feestelijke overdracht van nieuwe Buurblok-woningen

21 mei 2022

Wij leasen deze woningen van Buurblok en verhuren ze aan onze huurders: een primeur in Nederland.

[Lees meer](#)



**Juni**

## Bazen van Morgen buigen zich over interessante vraag

2 juni 2022

Lisa en Noran mogen een kijkje in onze keuken nemen en zijn directeur voor één dag.

[Lees meer](#)



**Juli**

## 1700 nieuwbouwhuizen en extra capaciteit voor leefbaarheid

1 juli 2022

Onze belofte: in 2025 hebben al onze huizen tenminste energielabel C of beter.

[Lees meer](#)





**Juli**

## Bewoners nieuwbouw Burgum ontvangen de sleutel

13 juli 2022

De Kûpersstrjitte is een populaire locatie in het hart van het dorp. Dit zorgde voor veel animo.

[Lees meer](#)



**September**

## Start bouw 12 woonwagenwoningen in Drachtstercompagnie

23 september 2022

Voor veel bewoners gaat een langgekoesterde wens in vervulling.

[Lees meer](#)



**September**

## Een vitale toekomst voor Terschelling

29 september 2022

De woningen verrijzen op het voormalige kazerneterrein van de Koninklijke Luchtmacht

[Lees meer](#)



**Oktober**

## Wij dagen slimme koppen uit in KvK Business Challenge

5 oktober 2022

Hoe kunnen we warmteverlies bij gevelopeningen in huizen uit de jaren '70 voorkomen?

[Lees meer](#)



**Oktober**

## Visitatiecommissie beoordeelt ons met een 8!

28 oktober 2022

Een onafhankelijk bureau beoordeelde onze maatschappelijke en financiële prestaties.

[Lees meer](#)



**November**

## Hoe woont het in de wijk De Wiken?

3 november 2022

Samen leven in een wijk is ook samen werken aan die wijk.

[Lees meer](#)



**November**

## We bouwen 34 nieuwe appartementen in Drachten

15 november 2022

Aan De Warren verrijst een moderne galerijflat met vier woonlagen.

[Lees meer](#)



**November**

## Veilig en gezond je huis verwarmen: hoe doe je dat?

17 november 2022

Door de hoge gasprijzen zoeken sommige mensen andere manieren om hun huis te verwarmen.

[Lees meer](#)



**November**

## Betaalbare innovaties maken Friesland energiezuinig

24 november 2022

In het DreamHûs testen we innovaties om onze woningen te verduurzamen.

[Lees meer](#)



**December**

## Bewoners Swettehiem gaan huren van WoonFriesland

24 november 2022

Bewoners van woningcorporatie Habion kunnen hier de komende tien jaar blijven wonen.

[Lees meer](#)



## 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.

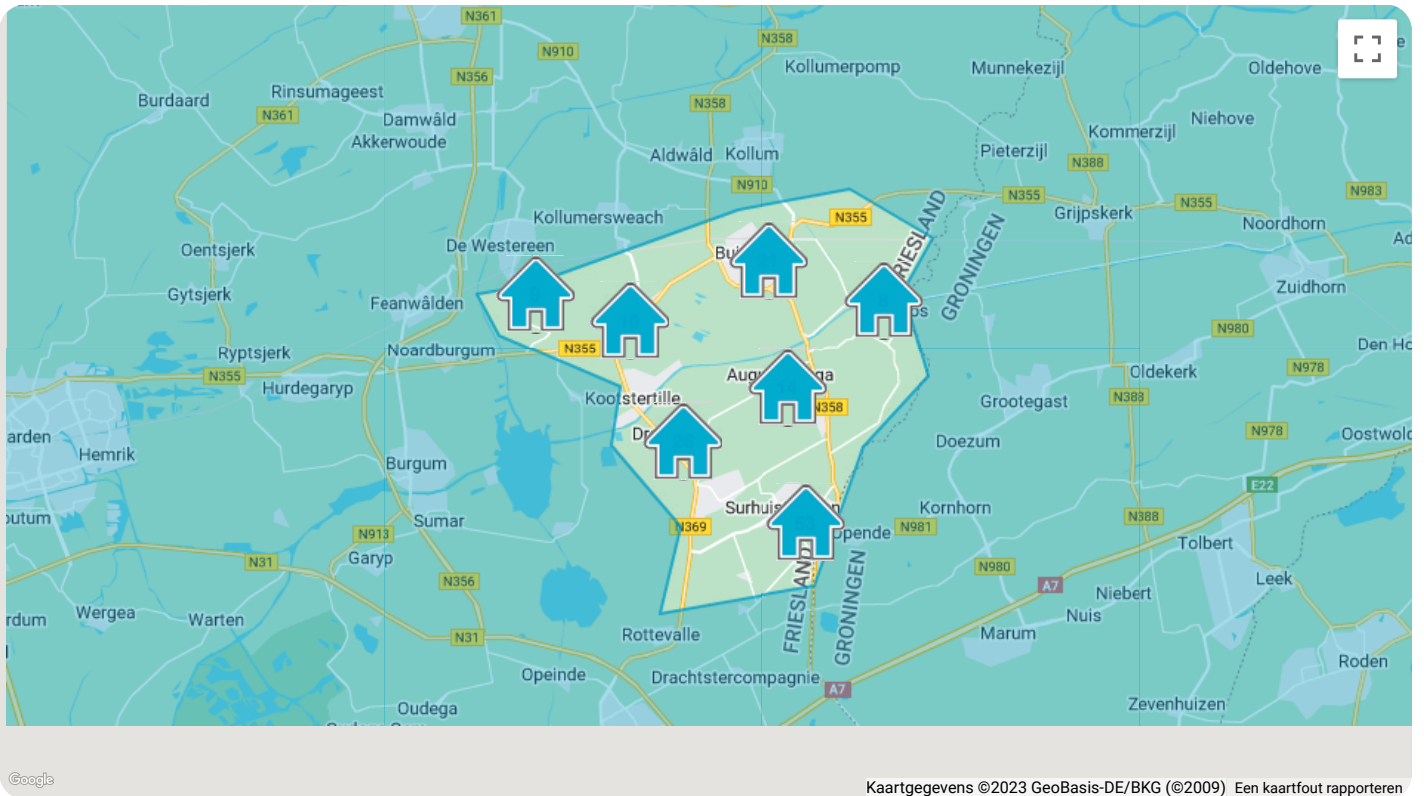
In vrijwel alle gemeenten is in de coronajaren minder gerealiseerd dan in de biedingen is voorzien. Deze achterstand is niet in een keer in te halen. In 2022 was de beschikbare capaciteit bij onze aannemers en bouwbedrijven en de hoge stijging van bouwkosten onder invloed van de oorlog in de Oekraïne een remmende factor.

Ondanks dat corona in 2022 ook nog van invloed was, zijn wij er wel in geslaagd veel van de biedingen uit te voeren.



---

# Achtkarspelen



## Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In de gemeente Achtkarspelen hebben wij in 2022 met onze bieding vooral ingezet op onderhoud en kwaliteitsverbeteringen. Een groot deel regulier onderhoud is uitgevoerd en er zijn voornamelijk woningen verbeterd in kwaliteit en energieprestatie.

In Gerkesklooster zijn wij aan de slag gegaan met het projectmatig ontwikkelen van het terrein dat is vrijgekomen na de sloop van vier verzakte woningen, nadat er voor uitgifte van de kavels geen belangstelling was. Na een informatieavond in samenwerking met plaatselijk belang hebben diverse bewoners uit het dorp interesse voor deze woningen getoond. Een ontwikkelende aannemer heeft een plan gemaakt voor vier particuliere woningen. De bouwvergunning is ingediend en naar verwachting komt het project begin 2023 op de markt.

In werkgroep- en bestuurlijk overleg zijn met name de volgende zaken regelmatig aan de orde geweest:

- de versnelling van de verduurzaming in het kader van de energiearmoede;
- het verruimen van de beschikbaarheid voor de sociale huur;
- en het verkennen van mogelijkheden voor het realiseren van Buurblok.

De gemeente Achtkarspelen is bereid om de bouw van nieuwe sociale huurwoningen en/of Buurblok-woningen met kavels te faciliteren, maar is daar door gebrek aan personele capaciteit niet aan toe gekomen. In het kader van de leefbaarheid van wijken en buurten werken we goed samen met de gebiedsteams en welzijnsorganisatie KEaRN. De huurachterstanden en de effecten op leefbaarheid zijn in nauw overleg gemonitord.

## Uitvoering overige prestatieafspraken

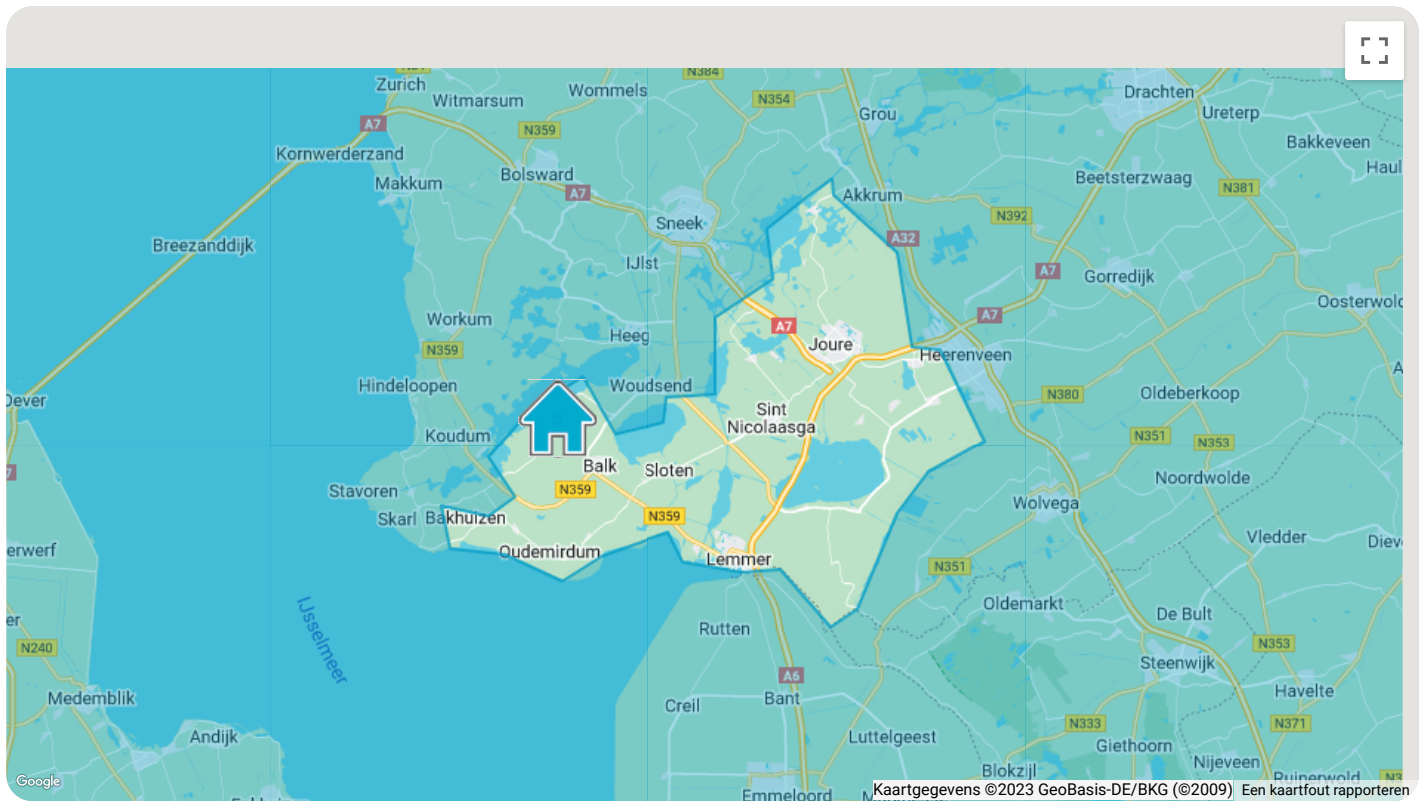
In de gemeente Achtkarspelen hebben we in goede samenwerking met de gemeente Tytsjerksteradiel en onze huurdersorganisatie De Bewonersraad de prestatieafspraken geactualiseerd en opgesteld. Veelal zijn werk- en procesafspraken gemaakt, die we soms over meerdere jaren uitvoeren. Het sociaal domein is in deze gemeentes goed aangesloten op de prestatieafspraken.

De uitvoering van de prestatieafspraken liep soms wat minder vlot door personele wisselingen en gebrek aan capaciteit door personele uitval. We hebben in 2022 vooral aandacht besteed aan vraagstukken rondom energiearmoede, versnelling van de verduurzaming van onze woningen, het faciliteren van toekomstige nieuwbouw en het huisvesten van statushouders.

De gevolgen van de diverse crises, de Nationale Woon- en Bouwagenda, de huisvesting van statushouders, de beoogde toekomstige nieuwbouw, het inrichten van een eventuele urgentieverordening en de op te stellen raamovereenkomst prestatieafspraken waren regelmatig onderwerp van gesprek in het bestuurlijk overleg in gezamenlijkheid met de gemeente Tytsjerksteradiel.



## De Fryske Marren

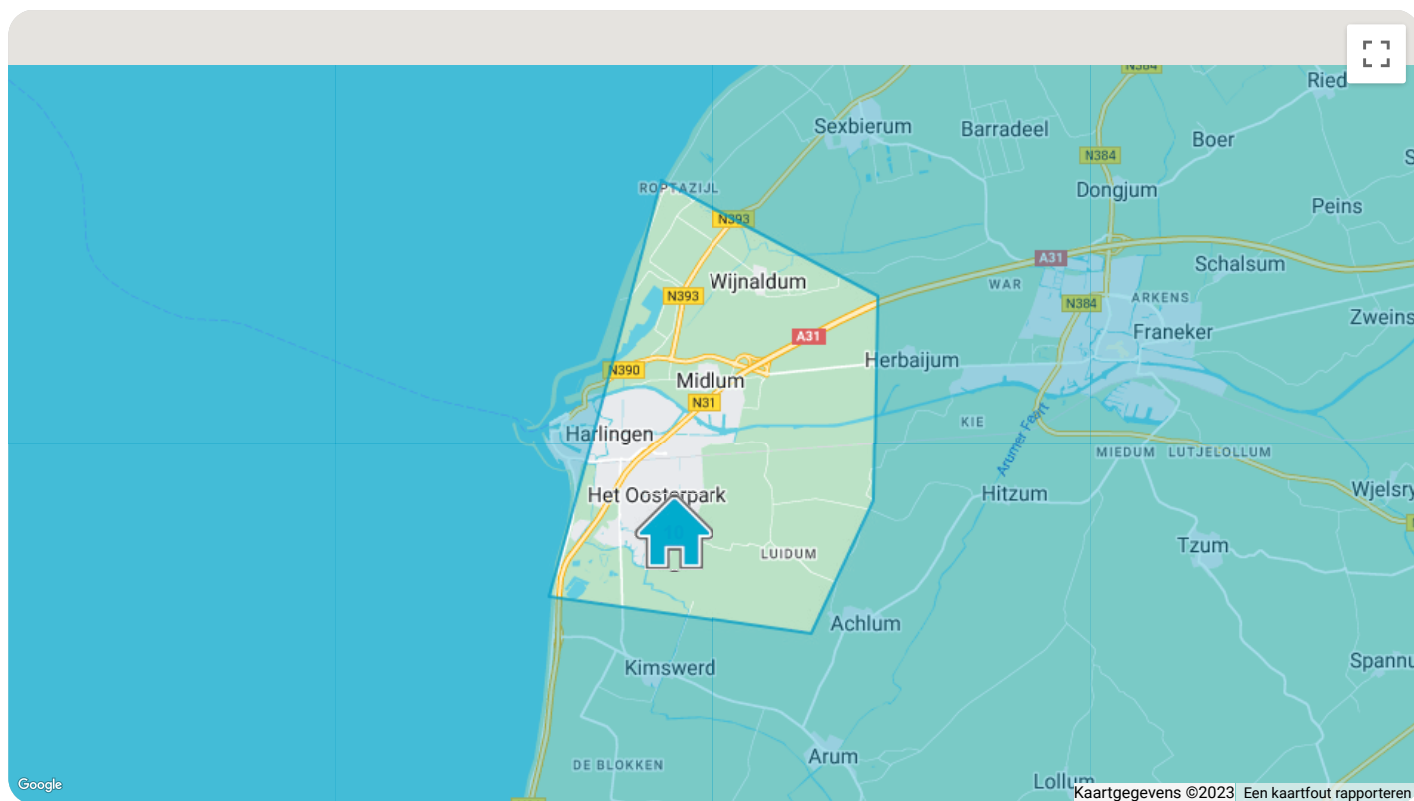


Met de gemeente De Fryske Marren zijn - vanwege de geringe omvang van de huurwoningvoorraad van WoonFriesland en in goede samenspraak met de gemeente en de Bewonersraad - evenals in voorgaande jaren geen prestatieafspraken gemaakt.

Met de gemeente De Fryske Marren werken we wel samen. Deels in de geest van de prestatieafspraken die andere corporaties met substantieel bezit wel hebben gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisaties. Zo genieten bewoners van WoonFriesland dezelfde 'rechten' als de overige huurders in De Fryske Marren.

Voor een ander deel gaat het om afspraken in het sociaal domein. Voorbeelden zijn onder meer de uitvoering van vroegsignalering en huisvesting ten gevolge van de derde decentralisatie (uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang). Onder de noemer 'Weer Thuis' zijn over dit laatste thema regionale afspraken gemaakt.

# Harlingen



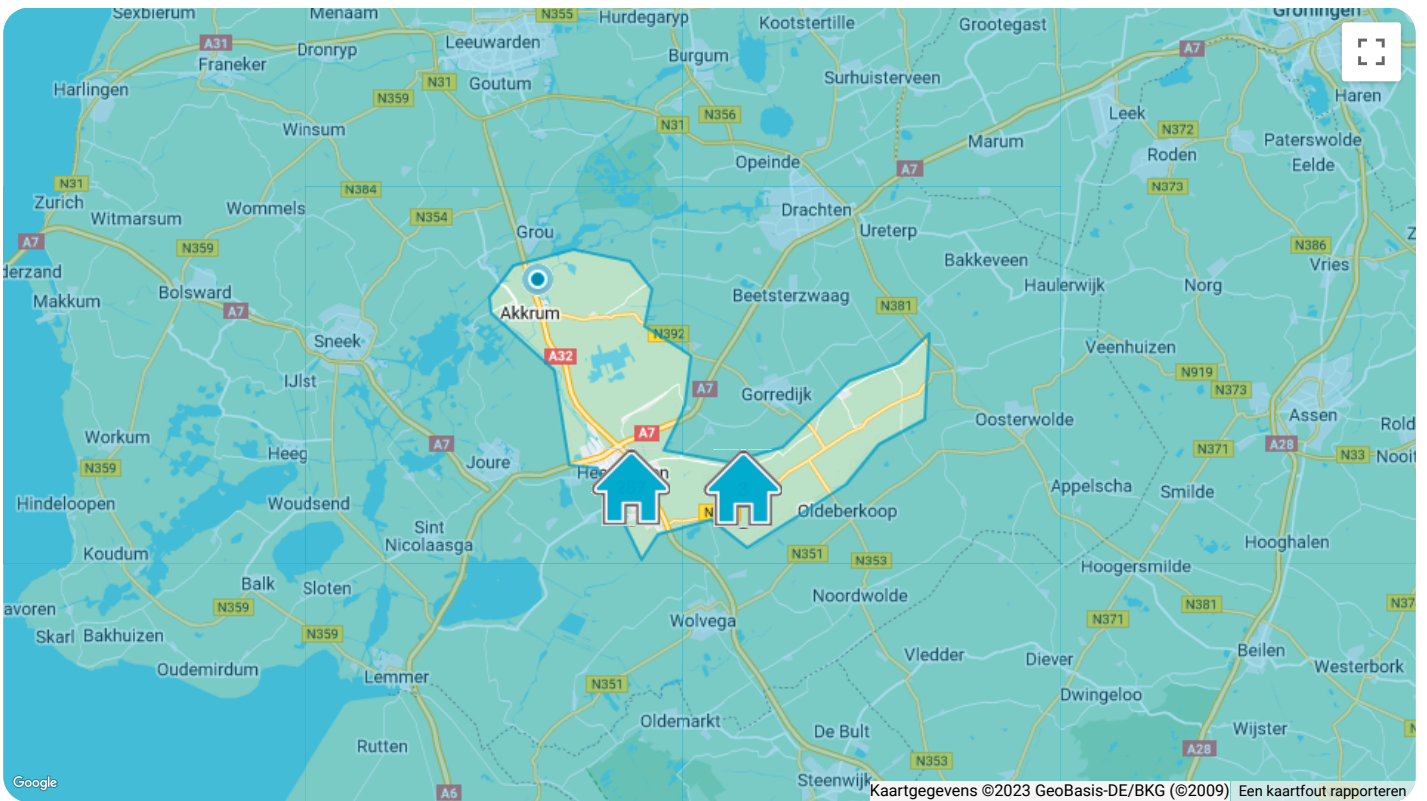
Met de gemeente Harlingen zijn - vanwege de geringe omvang van de huurwoningvoorraad van WoonFriesland en in goede samenspraak met de gemeente en de Bewonersraad - evenals in voorgaande jaren geen prestatieafspraken gemaakt.

Met de gemeente Harlingen werken we wel samen. Deels in de geest van de prestatieafspraken die andere corporaties met substantieel bezit wel hebben gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisaties. Zo genieten bewoners van WoonFriesland dezelfde 'rechten' als de overige huurders in de gemeente Harlingen.

Voor een ander deel gaat het om afspraken in het sociaal domein. Voorbeelden zijn onder meer de uitvoering van vroegsignalering en huisvesting ten gevolge van de derde decentralisatie (uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang). Onder de noemer 'Weer Thuis' zijn over dit laatste thema regionale afspraken gemaakt.

---

# Heerenveen



### Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In de gemeente Heerenveen hebben we in de bestaande voorraad voornamelijk onderhoud uitgevoerd en woningen verbeterd in kwaliteit en energieprestatie. In het kader van de energiebesparing hebben we ook hard gewerkt aan de vervanging van enkelglas door HR++-glas en waar nodig aan de na-isolatie van woningen. Deels zijn deze projecten voorbereid en soms al in uitvoering genomen in 2022.

De inzet van WoonFriesland in 2022 richtte zich daarnaast op voorbereidingen ten behoeve van de realisatie van de toekomstige nieuwbouw. We hebben vergaande voorbereidingen (ontwerp, ruimtelijke procedures, exploitatieovereenkomst) getroffen voor de bouw van een omvangrijk appartementencomplex van 92 sociale huurwoningen aan het Kuperusplein in Heerenveen. Door de lange procedures speelden de stijgende bouwkosten dit project in 2022 parten, waardoor deels herziening van de businesscase noodzakelijk was.

De gemeenteraad heeft eind 2022 ingestemd met een parkeergarage van twee lagen onder het Kuperusplein, een belangrijk onderdeel in de totale herinrichting van het centrumgebied waar de woontoren van WoonFriesland onderdeel van is. De realisatie van het centrumproject en de woontoren komt hiermee weer een stap dichterbij.

### Uitvoering overige prestatieafspraken

In 2022 hebben de gemeente Heerenveen, corporaties en huurdersverenigingen samen nieuwe prestatieafspraken gemaakt in de wetenschap dat de gemeente bezig is een nieuwe woonvisie op te stellen. En in de wetenschap dat er regionale woondeals moeten worden gemaakt in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Mede gelet op het gebrek aan personele capaciteit bij met name de gemeente Heerenveen ten behoeve van de uitvoering van de afspraken hebben we de prestatieafspraken geprioriteerd, verkort, aangescherpt of herbevestigd.

De prestatieafspraken bestrijken een groot aantal onderwerpen en activiteiten. De focus is gericht op vitale en leefbare wijken en dorpen, met bijzondere aandacht voor:

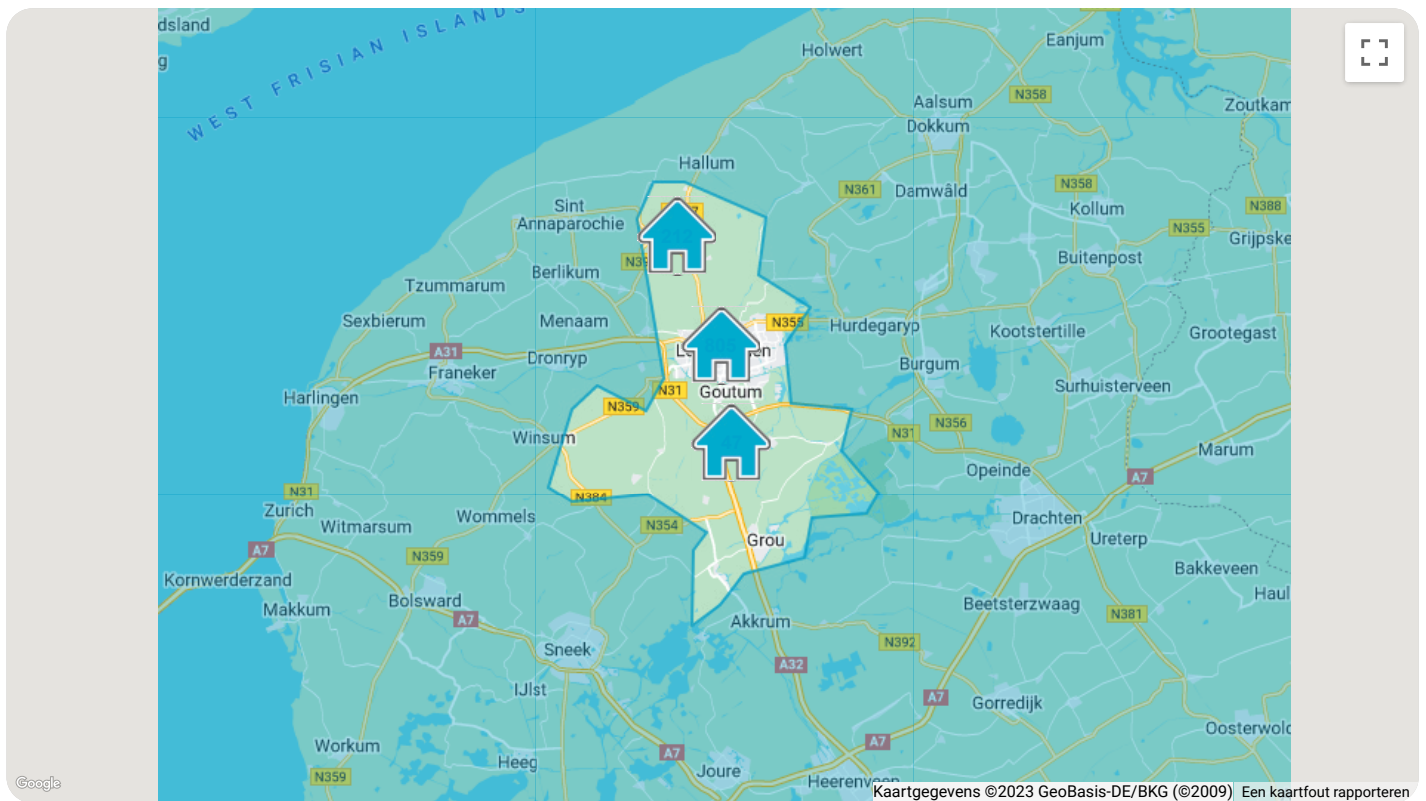
- de huisvesting en begeleiding van statushouders en kwetsbare groepen;
- de beschikbaarheid en betaalbaarheid;
- de verduurzaming;
- en de samenwerking tussen partijen.

De verduurzaming van de woningvoorraad in relatie tot klimaatadaptatie, maar zeker ook in relatie tot de actuele energiearmoede, heeft prioriteit in de uitvoering van de afspraken gekregen. Het samenwerken tussen alle partijen bij toenemende betalingsproblematiek is daarbij van groot belang. Ook zijn er afspraken gemaakt over het opstellen van een ontwikkelstrategie voor de toekomstige nieuwbouw van sociale huur. Nu ontbreken veelal de nieuwbouwlocaties daarvoor.

In het sociaal domein werken we intensief samen met alle ketenpartners om kwetsbare huurders te ondersteunen en om de leefbaarheid op peil te houden. Dit draagt bij aan het voorkomen van overlast en escalatie van sociale problematiek. Omdat de huidige raamovereenkomst prestatieafspraken is verlopen, hebben we voorbereidingen getroffen voor het opstellen van meerjarige afspraken omdat veel uitvoering van beleid een langjarig karakter heeft. Dit meerjarige kader zal in 2023 worden opgesteld.

In de diverse ambtelijke en bestuurlijke overleggen zijn de effecten en gevolgen van de Nationale Bouw- en Woonagenda besproken evenals de op handen zijnde woondeals.

# Leeuwarden



In 2022 hebben we in de gemeente Leeuwarden 149 woningen in kwaliteit verbeterd. De projectmatige integrale kwaliteitsverbetering vond plaats in de wijken Huizum en Bilgaard. In Britsum, Lekkum, Wirdum en Leeuwarden deden we dat door gerichte isolatiemaatregelen (spouwmuur) uit te voeren.

Een vijftigtal woningen hebben we verbeterd tijdens de mutatie. Deze gerichte maatregelen en ingrepen voorafgaand aan verhuur zijn effectief en minder ingrijpend voor bewoners. Ze dragen bij aan de versnelling van onze verduurzamingsstrategie. De maatregelen tijdens mutatie zijn het blijvende resultaat van onze verduurzamingsaanpak die we tijdens de coronapandemie ontwikkelden. Met de hiermee gemoede uitgaven van ruim € 6 miljoen zijn de investeringen weer in balans met de in de voorgaande jaren beraamde investeringen.

## Programma Leeuwarden-Oost

Met 47 partners heeft WoonFriesland zich langjarig gecommitteerd aan het programma Leeuwarden-Oost. Dit bestaat uit een integrale aanpak voor het noordelijk en oostelijk deel van de stad. Hier worden leren, werken, wonen en gezondheid met elkaar verbonden. Doel is om de kansen voor de volgende generatie te verbeteren onder het motto 'Dicht de kloof'.

Wij nemen actief deel aan de pijler wonen. Het afgelopen jaar is gewerkt aan het ontwikkelen van een programma en het inrichten van de samenwerking. Daarvan zijn de eerste resultaten inmiddels zichtbaar. Er is kennis en ervaring overgedragen voor een aanpak voor de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad. De samenwerking met ketenpartners versterkt de veiligheid, waaronder een preventieaanpak, en verbetert het beheer van de openbare ruimte.

Andere voorbeelden in dit deel van Leeuwarden zijn de meerjarige samenwerking met JINC. Leerlingen van de Prins Mauritschool uit Bilgaard namen bij ons deel aan 'De baas van morgen'. Het helpt kinderen zich maximaal te ontplooiën en kansenongelijkheid te verminderen.

In het najaar gaven we het startschot voor de bouw van 36 woningen aan de Eeskwerd in Bilgaard. Deze ruime, energiezuinige gezinswoningen met onder meer groene retentiedaken vormen een welkome aanvulling op de wijk en zijn in 2023 gereed.

## Nieuwbouw en verduurzamen

Met de gemeente Leeuwarden kwamen wij in maart 2022 overeen om in de komende tien jaren 800 woningen te bouwen. Over locaties, kavelprijzen en andere randvoorwaarden hebben we afspraken gemaakt. Studies voor locaties in en om de stad krijgen concreet vorm. Dat gaat bijvoorbeeld om de Dokkumertrekweg, Nieuw Oud Oost en Middelsee. In Nieuw Oud Oost kijken we bovendien of we kunnen pionieren met biobased bouwen.

Ook in de dorpen, waaronder Stiens en Wirdum, werken we met de gemeente aan tastbare uitbreidingsplannen. De ambities uit ons portefeuilleplan en deze afspraken zijn in de zogenoemde reality check gebruikt bij de totstandkoming van de regionale woningbouwdeals. Ze maken een substantieel onderdeel uit van de gemeentelijke bouwopgave en inzet.

In mei overhandigden we de sleutels aan de eerste tien bewoners van Buurblok. In Techum werden deze innovatieve leasewoningen in gebruik genomen. Deze landelijke primeur bevalt de nieuwe bewoners goed en smaakt naar meer.

De ingezette versnelling van onze verduurzamingsstrategie krijgt gestalte. Deze versnelling is ook geënt op de eigen warmtestrategie die autonoom uitgevoerd kan worden. Dat blijkt een verstandige keuze, mede omdat het initiatief voor een grootschalig warmtenet in de stad nog niet van de grond komt. De gemeente moet nog regie ontwikkelen op het vertalen van de gemeentelijke warmtevisie naar wijkuitvoeringsplannen.

## De bewoner centraal

Op het gebied van energiearmoede zijn er meer stappen gezet. Er is een maatregelenpakket door de gemeente ontwikkeld. Samen hebben we verschillende acties uitgevoerd voor kleine besparende maatregelen in de woning, acties rond veilig verwarmen en hulp bij toegang tot regelingen. Ook op het gebied van energiecoaching hebben we nauw samengewerkt.

Een specifiek hulpmiddel bij financieel rondkomen - te weten de voorzieningenwijzer/-coach - is ingeregeld. In 2023 attenderen we bewoners actief op dit instrument. De vroegsignaleringsafspraken zijn geoperationaliseerd. Het bereik en daarmee de effectiviteit van de totale inzet zijn nog beperkt. Verdieping en aanscherping van de hulpverlening is zinvol en noodzakelijk.

## Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Aan de huisvesting van statushouders leveren we al jaren een volwaardige bijdrage. Door externe oorzaken heeft de gemeentelijke taakstelling een achterstand opgelopen. Die helpen wij inhalen. Dit is veelvuldig onderwerp van overleg geweest. Nieuwkomers verdienen een thuis en wij helpen borgen dat zij een goede start maken in de maatschappij.

De combinatie met de komst van andere kwetsbare doelgroepen maakt dat draagvlak en draaglast in buurten en complexen en daarmee het streven naar de ongedeelde stad onder druk staan. Daar zijn wij samen met de huurdersorganisaties alert op. Wij zijn verheugd dat de gemeente ook zelf stappen heeft ondernomen om tot aanvullende huisvesting voor deze doelgroepen te komen.

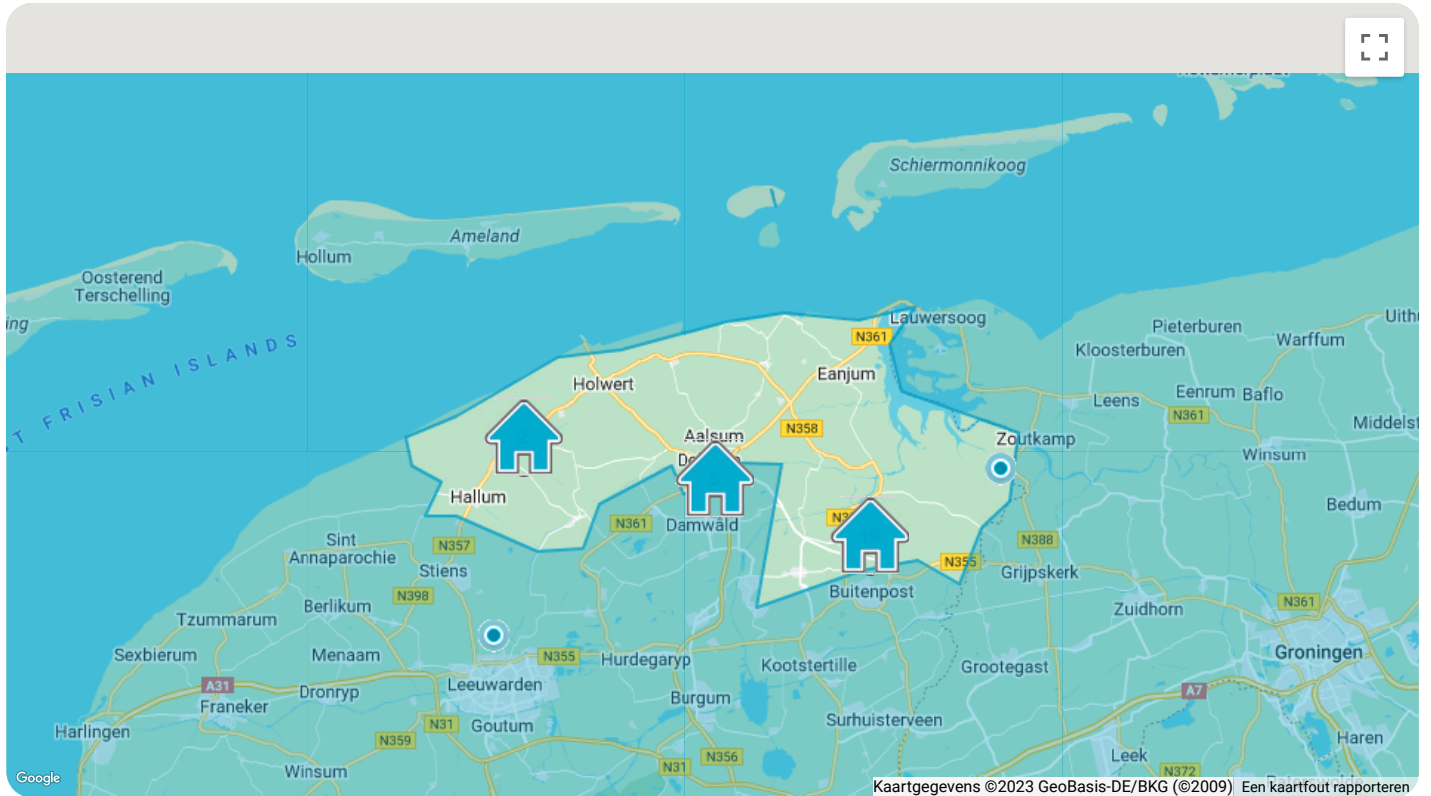
De eerste ervaringen, onder de noemer 'Weer Thuis', met de huisvesting van personen die voorheen in de maatschappelijke opvang of in een beschermd wonen-setting verbleven, zijn positief. Blijvende adequate zorg en aandacht van alle partijen voor deze bewoners en hun omgeving vormen de sleutel in deze derde decentralisatie.

## Wonen en zorg

Eind 2022 heeft de gemeente het proces om te komen tot een woonzorgvisie geïnitieerd. Dat gebeurt in een intensief traject wat ook een groot deel van 2023 zal beslaan en waarin we optrekken met grote zorgverleners en andere stakeholders.

Met ons besluit eind 2022 tot overname van de volkshuisvestelijke taken blijft zorgcomplex Swettehiem behouden voor Leeuwarden. WoonFriesland levert daarmee een belangrijke bijdrage aan adequate huisvesting voor senioren en wil meebouwen aan de daarvoor wenselijke toekomstbestendige welzijns- en zorginfrastructuur.

# Noardeast-Fryslân



## Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In Noardeast-Fryslân hebben we voornamelijk onderhoud uitgevoerd en woningen verbeterd in kwaliteit en energieprestatie. 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 hebben we, gelet op ons geringe aandeel in de sociale huurvoorraad, verkorte prestatieafspraken gemaakt. Het tripartite overleg en de uitvoering van de prestatieafspraken is goed verlopen.

Samen met de gemeente Noardeast-Fryslân doen we ons best om energiearmoede en betalingsproblematiek bij onze huurders te voorkomen.

Vroegsignalering is door de gemeente laat opgestart, maar is inmiddels een feit. Ook bundelen we de krachten om de leefbaarheid van buurten en complexen op peil te houden. Regelmatig vindt afstemming plaats over de uitvoering van de warmtetransitievisie en houden we de gemeente op de hoogte van innovaties uit het DreamHûs.



---

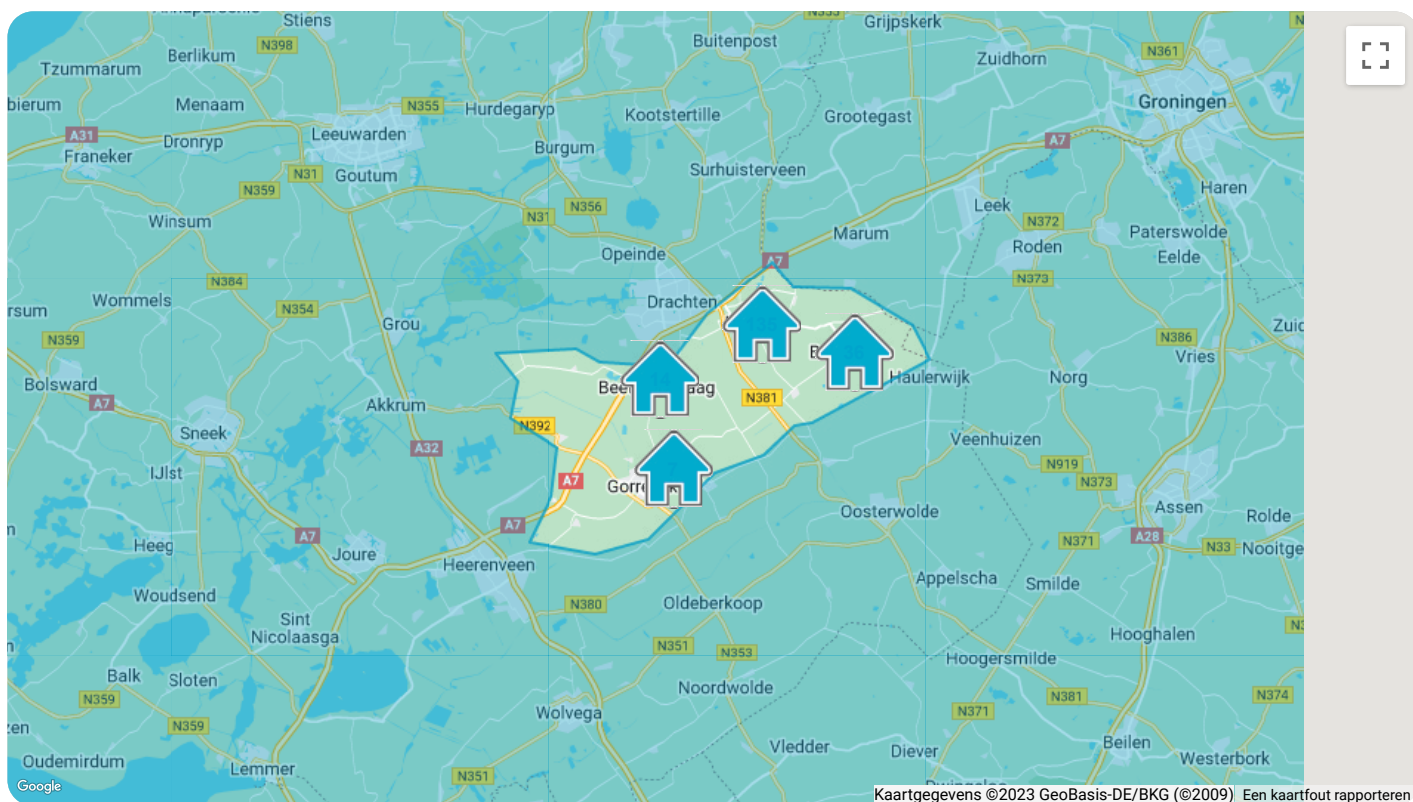
# Ooststellingwerf



De algemene toename van de vraagdruk, toename van kwetsbare doelgroepen en extra huisvestingsbehoefte van Oekraïners waren aanleiding voor de eerste verkenningen over het versneld toevoegen van woongelegenheid en verbreden van het huisvestingsaanbod. De gemeente Ooststellingwerf overweegt naast regie daar aanvullend aan bij te dragen.

Wij hebben ons proportionele aandeel in de taakstelling voor de huisvesting van statushouders geleverd. De begeleiding en inburgering van statushouders verloopt uitstekend.

# Opsterland



## Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In 2022 hebben we flink geïnvesteerd in het verbeteren van onze woningen in kwaliteit en energieprestatie in de gemeente Opsterland. Daarnaast hebben we regulier onderhoud uitgevoerd, soms in combinatie met de kwaliteitsverbetering van de woningen. De bestedingen voor leefbaarheid zijn iets lager uitgevallen. 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.

De prestatieafspraken zijn gezamenlijk met Elkien, gemeente Opsterland en De Bewonersraad opgesteld in een constructief werkproces. De wederkerigheid in de afspraken en de uitvoering ervan is in deze gemeente al gemeengoed geworden.

De gezamenlijke inzet op betaalbaarheid en energiearmoede, het sociaal domein in relatie tot kwetsbare groepen, 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. Bijeenkomsten ten behoeve van de nieuwe woonvisie zijn bezocht en we hebben een informerende bijeenkomst voor de nieuwe raadsleden georganiseerd in samenwerking met De Bewonersraad en Elkien. Naar verwachting wordt de nieuwe woonvisie in 2023 vastgesteld.

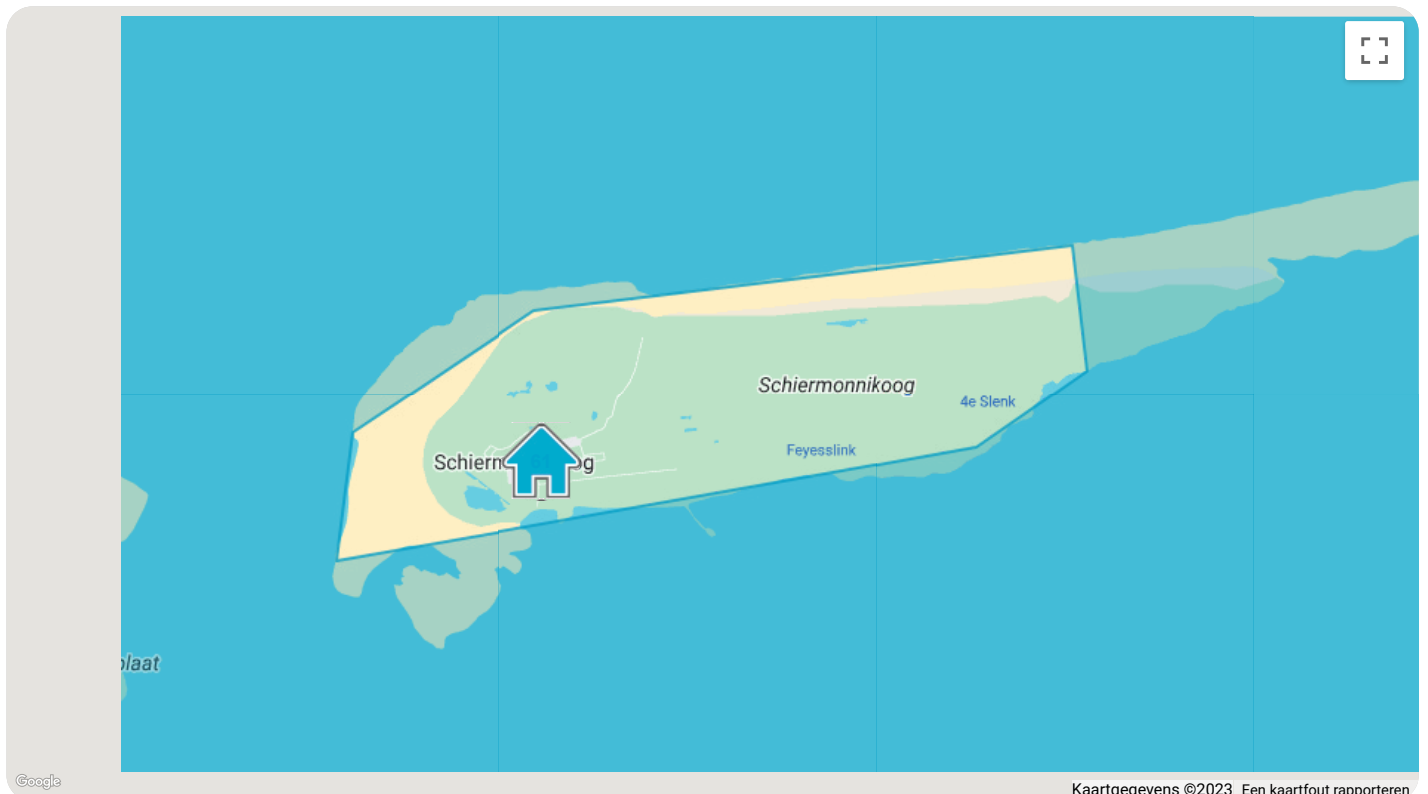
In het kader van de energiearmoede hebben we gezamenlijke inspanningen verricht. Opsterland heeft als een van de weinige gemeentes al in een zeer vroeg stadium proactief haar inwoners benaderd om energiearmoede te voorkomen of om haar inwoners te ondersteunen met energiebesparende maatregelen. Zo is er door de gemeente flink ingezet op de uitvoering van de RREW-regeling. Er zijn 1900 vouchers ter waarde van 70 euro voor kleine energiebesparende maatregelen uitgegeven, waarvan 1100 door huurders zijn gebruikt. Ook zijn er op initiatief van de gemeente in gezamenlijkheid met alle partijen 'energiemarkten' in de grote dorpen voor huurders georganiseerd. Doel was om het bewustzijn ten aanzien van het energieverbruik te vergroten en de participatie in energiebesparing te stimuleren.

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.

Regelmatig bespreken we in de bestuurlijke overleggen de invloed van de Nationale Woon- en Bouwagenda en met name de effecten op de lokale situatie. De gevolgen van de oorlog in Oekraïne zoals bijvoorbeeld de asiel- en energiecrisis, maar ook de effecten op leveringsproblemen bij aannemers, stijgende bouwkosten, etc. waren eveneens punten van aandacht.

Actuele thema's in het sociaal domein bespreken we in de bestuurlijke overleggen, waarbij de verantwoordelijke portefeuillehouders aanwezig zijn. Ontwikkelingen rondom het sociaal domein zijn geduid en besproken. Extra aandacht is uitgegaan naar het huisvesten van bijzondere doelgroepen en statushouders.

# Schiermonnikoog



In maart 2022 kregen de eerste bewoners van 16 nieuwe huurwoningen op Schiermonnikoog hun sleutel. Het zijn ruime, moderne woningen die een zeer welkome aanvulling vormen op de uitzonderlijke krappe woningmarkt van het eiland. Met drie slaapkamers zijn ze toekomstbestendig en geschikt voor zowel kleine huishoudens als gezinnen. De woningen zijn volgens de laatste inzichten gebouwd. Elektrische montage van elders geprefabriceerde onderdelen maakte bouwen onder de huidige stikstofregels mogelijk. Uiteraard zijn de woningen gasloos en voorzien ze deels in de eigen stroombehoefte met zonnepanelen.

Samen met de andere Waddeneilanden is een geslaagde Waddendeal met het Rijk gesloten. Hoewel de uitwerking nog vorm moet krijgen staan brede welvaart en wonen als crux daarin voor de Waddengemeenten centraal. Als opmaat voor een woonzorgvisie en de inmiddels gesloten regionale woningbouwdeals hebben we samen met de gemeente Schiermonnikoog al een oriëntatie op aanvullende bouwlocaties verricht. We hebben ook een aantal malen met gemeente en het lokale initiatief Waddenwonen gespard om mogelijkheden van wonen in eigen beheer te verkennen.

## Programma Aardgasvrije Wijken

De gemeente Schiermonnikoog heeft een tweede maal en nu met succes een aanvraag voor het Programma Aardgasvrije Wijken gedaan. Met een rijkssubsidie van € 2,3 miljoen en een mogelijk warmtenet als perspectief wordt getracht om het hart van het dorp aardgasvrij te maken. Een nog groter deel van de inwoners zal verleid worden tot besparing en verduurzaming.

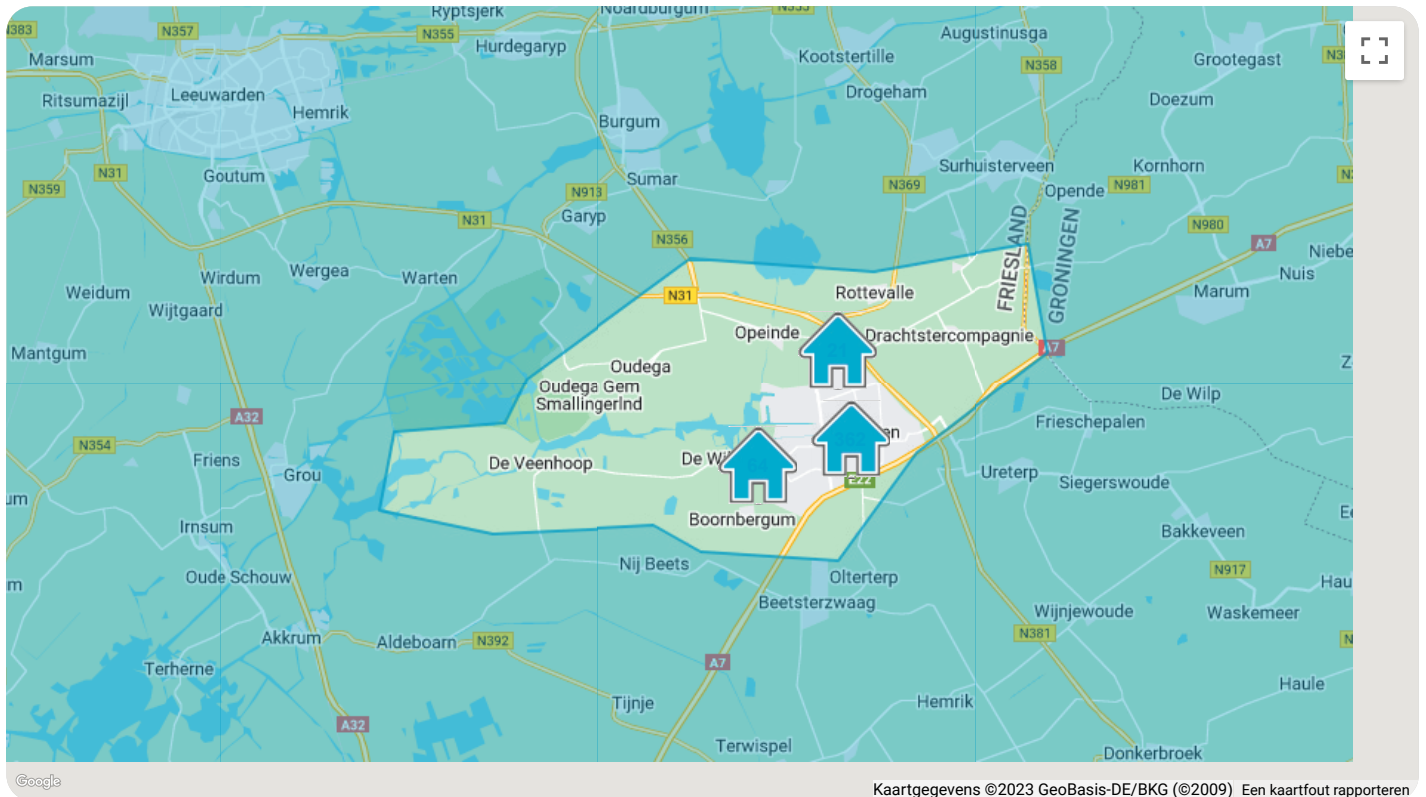
De helft van de woningen in het plangebied is eigendom van WoonFriesland. Vanuit dat belang en die verantwoordelijkheid participeren wij in het project. Onze basis voor zo'n plan is uitstekend. De ambitieuze kwaliteitsverbeteringsoperatie heeft in de afgelopen jaren plaatsgevonden. Nagenoeg alle (99%) woningen hebben tenminste energielabel C en meer dan 80% van de woningen heeft inmiddels zonnepanelen.

## De bewoners centraal

Naast grote uitdagingen heeft de kleinste gemeente van Nederland het voordeel van zeer korte lijnen, een solide en hecht eilander netwerk en een hoge mate van solidariteit. Dat maakt dat snel maatwerk kan worden geleverd in bijvoorbeeld de vroegsignalering en bij schuldenproblematiek. De contacten tussen WoonFriesland en de gemeente zijn goed en effectief, in alle geledingen en zowel in het fysieke als het sociale domein.

Na het opheffen van de Raad van Advies heeft De Bewonersraad Friesland aanstalten gemaakt om het huurdersbelang op Schiermonnikoog te behartigen. Zij hebben zich geïntroduceerd bij de gemeenteraad en namen voor het eerst deel aan de totstandkoming van de prestatieafspraken. Dat was een constructief en proportioneel proces, resulterend in een beperkt aantal effectieve ambities en afspraken. De Bewonersraad werkt in 2023 verder aan bekendheid en ledenaanwas.

# Smallingerland



## Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In de gemeente Smallingerland hebben we een fors aantal woningen projectmatig in kwaliteit en energieprestatie verbeterd. De projectmatige aanpak hebben we voortvarend opgepakt na de coronajaren. Daarnaast hebben we regulier onderhoud uitgevoerd, soms in combinatie met de kwaliteitsverbetering.

In het kader van de energiebesparing hebben we ook hard gewerkt aan de vervanging van enkelglas door HR++-glas en waar nodig aan de na-isolatie van woningen. Deels zijn deze projecten voorbereid of soms al in uitvoering genomen in 2022.

In een complex aan de Berglaan in Drachten testen we een innovatie uit het DreamHûs: een Iwell-batterij die de openbare ruimte van stroom voorziet waardoor bewoners besparen op de servicekosten.

Na jarenlange vertraging zijn we gestart met de realisatie van de nieuwbouw van het wooncomplex Suderhiem. De oplevering verwachten we in het eerste kwartaal van 2023. Ook zijn we in september gestart met de realisatie van de 11 woonwagendplaatsen inclusief woonwageningen in Drachstercompagnie. Door diverse tegenslagen is de oplevering eind 2022 niet gelukt en staat deze begin 2023 gepland, mits o.a. de weersomstandigheden de voortgang van de werkzaamheden niet hinderen.

Aan de Hooizolder in Drachten hebben we in een complex de maatschappelijke ruimte verbouwd naar twee huurwoningen in verband met de slechte verhuurbaarheid van de ruimte en de hoge vraagdruk in deze gemeente. In 2022 hebben we een particuliere woning aangekocht en in de verhuur genomen.

Aan de leefbaarheid in buurten en wijken in Smallingerland hebben we volop aandacht besteed. De bestedingen voor leefbaarheid zijn dit jaar iets hoger uitgevallen.



## Uitvoering overige prestatieafspraken

Om de beoogde nieuwbouw van sociale huurwoningen tot 2030 daadwerkelijk te kunnen realiseren, is onder leiding van de gemeente en samen met Accolade een ontwikkelingsstrategie vastgesteld. Beschikbare nieuwbouwlocaties zijn geïnventariseerd en er is een verdeling tussen Accolade en WoonFriesland gemaakt in locaties en aantallen. De afspraken zijn vervat in het 'Convenant nieuwbouw sociale huur gemeente Smallingerland', dat begin 2022 door alle partijen is ondertekend.

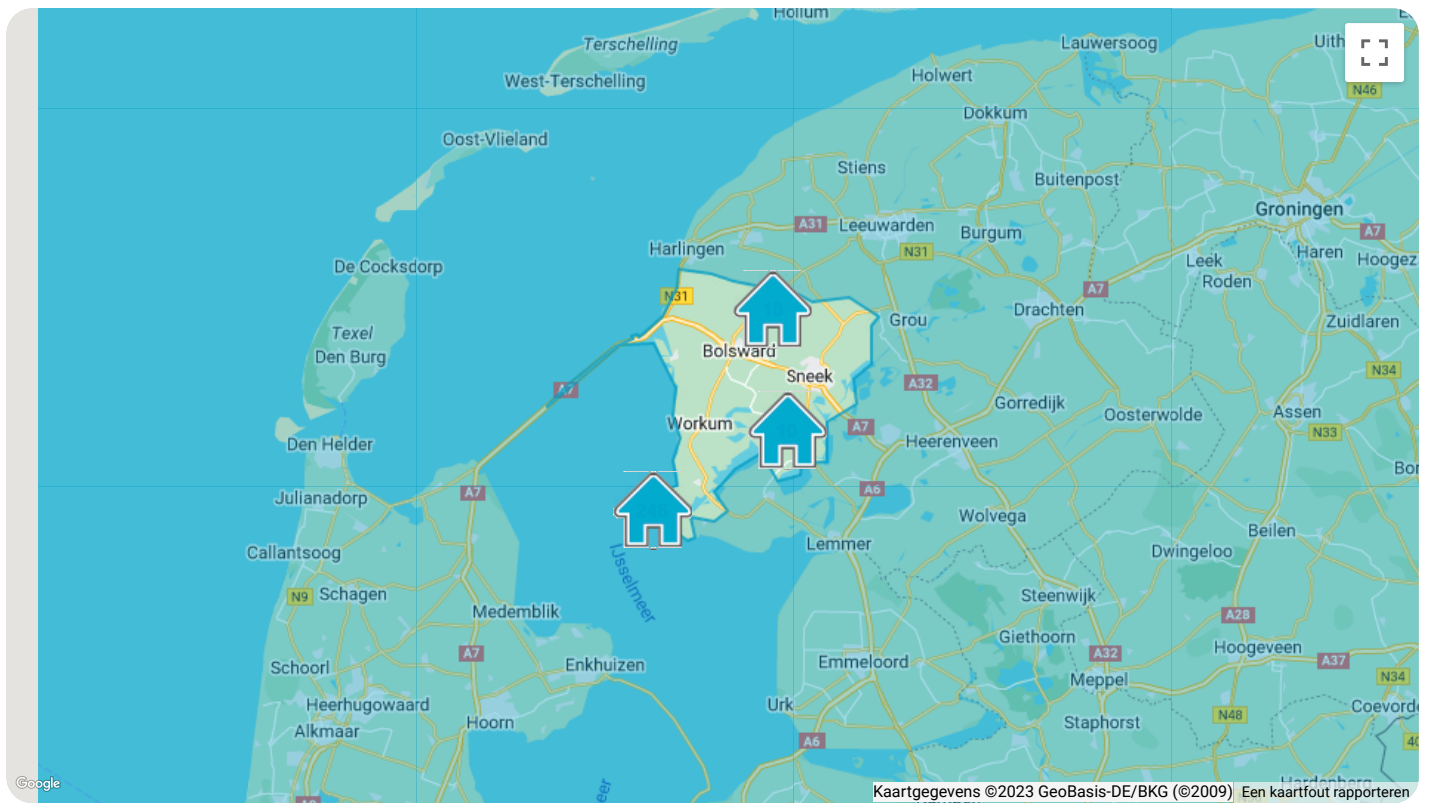
Met de gemeente en de huurdersorganisaties hebben we intensief overleg gevoerd over de uitbreiding van woonwagendplaatsen. De standplaatsen en woningen in Drachtstercompagnie worden begin 2023 opgeleverd. WoonFriesland heeft in dit project haar maatschappelijke verantwoordelijkheid genomen door naast de uitbreiding van standplaatsen, ook te voorzien in de ontwikkeling van betaalbare, duurzame en energiezuinige woonwagewoningen. De locatie Wetterwille (3 standplaatsen) is al in een gevorderd stadium van voorbereiding.

Verder hebben we in diverse overleggen aandacht besteed aan de gevolgen van de coronapandemie en de oorlog in Oekraïne. Effecten op de bouwsector, leveringsproblemen, prijsstijgingen en beperkte capaciteit bij aannemers hebben een remmende werking op de nieuwbouw en de kwaliteitsverbetering.

De gevolgen voor leefbaarheid, energiearmoede, oplopende schulden en huurachterstanden bij huurders zijn ook regelmatig besproken. Met de sociale teams en andere ketenpartners werken we nauw samen om huurders op diverse terreinen ondersteuning te bieden en om escalatie van sociale problematiek te voorkomen. Centraal doel is om de leefbaarheid in buurten en wijken op peil te houden. Om hier gezamenlijk een werkwijze voor te ontwikkelen, hebben we in de Drachtster wijk De Wiken samen met diverse maatschappelijke ketenpartners een vruchtbare en succesvolle werkbijeenkomst gehouden. Daarbij spraken we niet over maar ook met bewoners in de wijk. Naar aanleiding van de bijeenkomst hebben we verbeteringen ten behoeve van de leefbaarheid en de sociale cohesie opgepakt.

In De Wiken hebben we in samenwerking met de gemeente Smallingerland en Accolade een pilot ten behoeve van energiebesparing uitgevoerd. Vanuit onze 'Bespaarkeet' gingen we langs bij bewoners om verschillende energiebesparende maatregelen te treffen. Bij meer dan dertig huizen plaatsten we nieuwe tochtstrippen en radiatorfolie. Onze energiecoach voerde meerdere gesprekken en maakte tientallen afspraken om bewoners op een later moment te adviseren en op weg te helpen om meer grip op de energierekening te krijgen.

# Súdwest-Fryslân



In de gemeente Súdwest-Fryslân raken de grondslagen voor een gedragen visie gedateerd. De meerjarenaafspraken en een woonvisie zijn aan het eind van hun horizon. De gemeente focust op uitvoering. Wij delen die focus, maar vinden ook dat een actuele kijk op de vraagstukken van nu wenselijk is. Er is in 2022 door de gemeente Súdwest-Fryslân doorgewerkt aan een omgevingsprogramma wonen en zorg. Dat proces komt in 2023 tot afronding.

## Nieuwbouw en verduurzamen

De ingezette zoektocht naar geschikte bouwlocaties, in het bijzonder in Sneek, geeft nog onvoldoende perspectief. We werken intussen met vervangende nieuwbouw in Sneek (Skulplak) en Koudum aan het vernieuwen van ons woningbezit. Daarnaast verbreden we de eigen zoektocht naar uitbreidingsmogelijkheden, buiten de gemeentelijke grondposities. Daar liggen ook kansen, die we inmiddels verzilveren.

We werken consequent verder aan het verduurzamen van onze woningvoorraad en zorgen voor een versnelling daarin. Inmiddels heeft ruim 90% van alle woningen in de gemeente Súdwest-Fryslân energielabel C of beter. Ultimo 2025 zal dat voor alle woningen het geval zijn.

In 2022 waren de uitgaven fors hoger dan begroot. Daarmee komen de meerjarige investeringen in balans met de voornemens en hebben we de tijdens de voorgaande coronajaren opgelopen achterstand ingelopen. Het helpt als de slag van gemeentelijke warmtevisie naar uitvoeringsplannen ook versnelt. Ondertussen sluiten we zo mogelijk en betaalbaar aan bij kansrijke initiatieven, zoals bijvoorbeeld ‘van onderop’ door Warm Heeg.

## De bewoners centraal

Inmiddels is het proces van vroegsignalering opgetuigd en operationeel. Daarmee is een belangrijke slag gemaakt. Hetzelfde geldt voor een integrale armoede- en schuldenaanpak. De inzet van individuele gemeentelijke sleutelfiguren heeft het verschil gemaakt. Door het accent te leggen op ontsluiting van hulp, een mensgerichte en actieve benadering, heldere communicatie en samenwerking worden er impactvolle stappen gezet.

Het versterken van onze formatie wijkconsulenten heeft tot nieuwe en intensievere banden met lokale belangenvertegenwoordigers geleid. Onder meer in Koudum, Stavoren, Hemelum en Warns. In die contacten gaat het over praktische zaken, maar ook over een dorpsvisie en de toekomst van wonen.

## Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Met alle stakeholders in de gemeente hebben we geïnvesteerd in constructieve samenwerking op tal van terreinen die leefbaarheid, draagvlak en draaglast en prettig samenwonen en samenleven aangaan. De begeleiding en integratie van statushouders, de uitstroom binnen het convenant 'Weer Thuis' en deelname aan buurtbemiddeling zijn daar voorbeelden van. Deze zijn door specifieke inhoudelijke werkgroepen behartigd. Samen delen en leren rond thema's als afvalinzameling en tuinonderhoud kregen vorm in de werkgroep Leefbaarheid.

De gemeente heeft de handschoen opgepakt om de mogelijkheden voor extra huisvesting van statushouders en andere urgente woningzoekenden te ontwikkelen.

# Terschelling



Op Terschelling is de nieuwbouw in volle gang. Een hei- én een mijlpaal bereikten we in 2022 met de start van de bouw van 19 woningen op het voormalige Koninklijke Luchtmach-terrein. Wij zijn trots op dit eerste project en hebben met de gemeente zicht op de realisatie van in ieder geval vijftig sociale huurwoningen, op meerdere locaties, die de gemeentelijke woonvisie ambiert en in de onderlinge afspraken zijn vastgelegd. De Regiodeal Wadden die Terschelling samen met de andere Waddeneilanden en het Rijk maakte, kan daar een extra impuls aan geven.

## Nieuwbouw en verduurzamen

In dit nieuwbouwproject op het voormalige Koninklijke Luchtmach-terrein liggen overigens meer vernieuwingen besloten. Zo werken we met meer natuurlijke materialen, o.a. met een houtskeletbouw, en innovatieve gevelbekleding en balkondekken gemaakt van bamboe. We hebben zonder stikstofuitstoot gebouwd door middel van elektrische montage. De groeninrichting wordt biodivers en is gestoeld op de lokale omstandigheden (bodempopbouw) en flora.

In 2022 hebben we ook een begin gemaakt met de uitvoering van de kwaliteitsverbetering. Hoewel deze nog niet op stoom ligt, zijn daardoor de uitgaven voor het eerst in redelijke balans met de begroting.

Naast de al voorgenomen verbeteringen hebben we - als gevolg van de met de huurdersvereniging gemaakte afspraken - ook een aanloop gemaakt naar het plaatsen van zonnepanelen. Bovendien is gestart met individuele woningaanpassingen op verzoek van huurders met gebruikmaking van de zogenoemde V&E-punten.

Alle gecombineerde maatregelen voor de bestaande voorraad brengen de woningen op minimaal label B. Een bijzondere uitdaging zijn de monumentale panden in de Burgemeester Eschauzierstraat. Na lang dubben zijn we gestart met een project waarin we eerst de twee leegstaande woningen verbeteren. Deze ervaringen benutten we bij een strategie voor de overige huurwoningen in deze straat. Een werkbezoek met adviseurs, de RCE, gemeente en huurdersvereniging hielp bij het verkrijgen van de benodigde scherpte.

De samenwerking met het college van B&W en NHL Stenden Hogeschool is versterkt en constructief. De voor Terschelling extra belangrijke nieuwbouw en de niet minder belangrijke gang zaken op de campus van het MIWB zijn daar mee gediend.

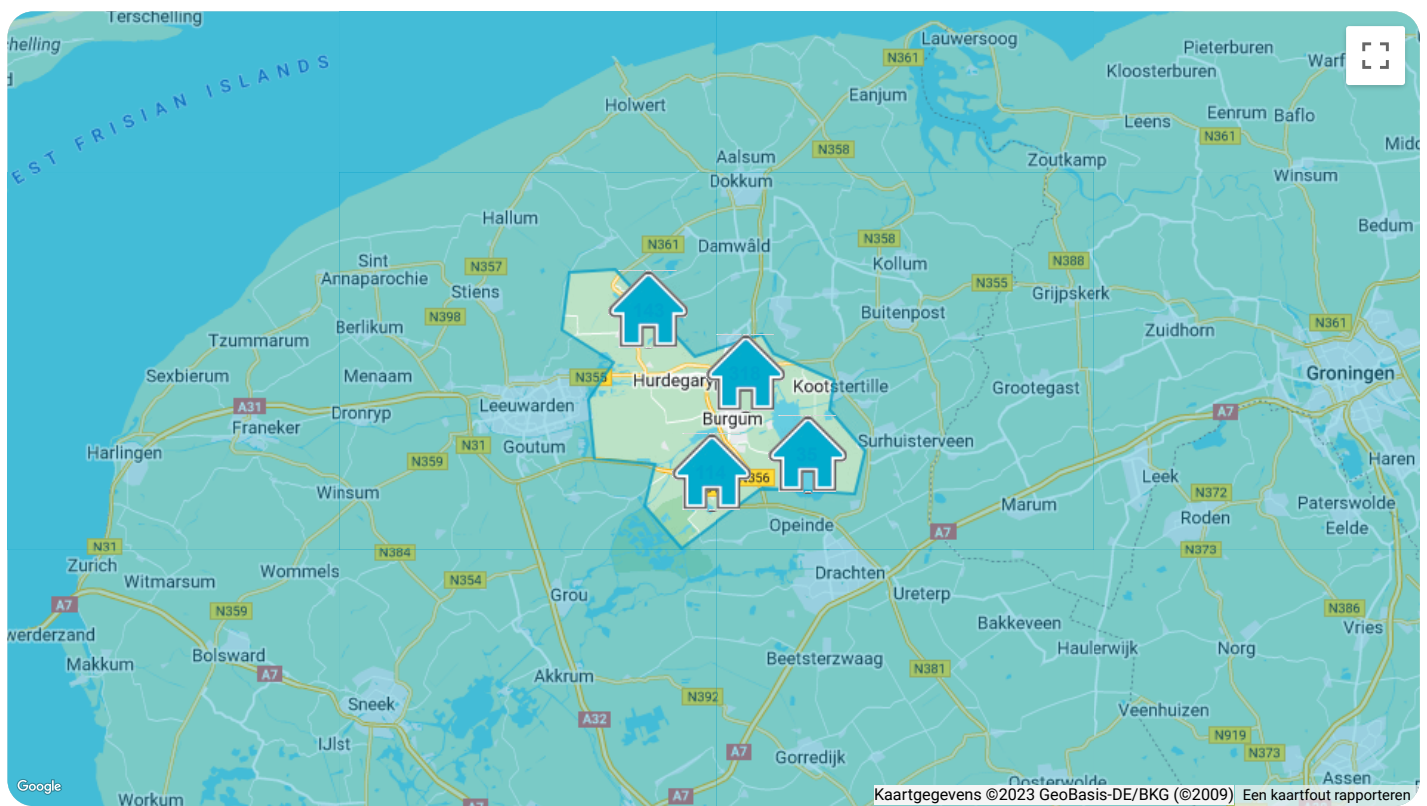
### De bewoner centraal

Huurdersvereniging De Brandaris heeft in de eerst helft van 2022 nog samengewerkt met De Bewonersraad. Per 1 juli is zij volledig opgegaan in De Bewonersraad. Sindsdien is dat de vertegenwoordiger van het huurdersbelang en heeft De Bewonersraad direct en volwaardig deelgenomen aan het proces van de prestatieafspraken.

Terschelling werkt op diverse terreinen samen in Noordwest-verband. Dat hielp bij het opzetten van onder meer vroegsignalering. De voor het eiland gewenste korte lijnen functioneren ook prima. Voor hulp en (schulden)preventie wordt snel en effectief geschakeld tussen de professionals van de gemeente en WoonFriesland.

Eind 2022 hebben we alle (huur)woningzoekenden gevraagd om hun woonwensen kenbaar te maken. De resultaten daarvan en een onderzoek naar de vraag/behoefte vormen de basis voor komende nieuwbouwplannen en verdere afspraken.

# Tytsjerksteradiel



## Uitvoering bieding en afspraken WoonFriesland

In Tytsjerksteradiel hebben we woningen verbeterd in kwaliteit en energieprestatie. Tevens hebben we regulier onderhoud uitgevoerd. In het kader van de energiebesparing hebben we ook hard gewerkt aan de vervanging van enkelglas door HR++-glas en waar nodig aan de na-isolatie van woningen. Deels zijn deze projecten voorbereid en soms al in uitvoering genomen in 2022.

De nieuwbouw van het appartementencomplex aan de Kúpersstrjitte in Burgum is in 2022 opgeleverd en de appartementen zijn inmiddels bewoond. 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 en bleken bij de verhuur zeer gewild. Om de sociale cohesie en de mogelijkheid tot ontmoeten te bevorderen, hebben we bovendien in het complex twee ontmoetingsruimte voor de bewoners gecreëerd.

De nieuwbouw van 16 woningen in Mûnein is in volle gang. De bestaande woningen zijn gesloopt en de bewoners zijn in goed overleg tijdelijk verhuisd. Als gevolg van wetgeving ten aanzien van flora en fauna vond de sloop later dan gepland plaats. De woningen zijn in aanbouw en worden begin 2023 opgeleverd. Bij de inrichting van de woonomgeving en de tuinen van deze woningen besteden we extra aandacht aan biodiversiteit en klimaatadaptatie.

In Burgum hebben we een appartementencomplex aangekocht van Accolade, waardoor dit complex kon worden behouden voor de sociale huur. Het complex is geschikt voor senioren, is goed gelegen aan de Markt en Schoolstraat en vormt een mooie aanvulling op de woningportefeuille van WoonFriesland in Tytsjerksteradiel. Ook hebben we in 2022 een particuliere woning aangekocht en in de verhuur genomen.

Ook hebben we volop in de leefbaarheid van buurten en wijken geïnvesteerd. De besteding valt iets lager uit dan in de bieding is voorzien.

## Uitvoering overige prestatieafspraken

In de gemeente Tytsjerksteradiel hebben we 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. Door personele wisselingen en uitval is er op sommige onderwerpen vertraging in de uitvoering van de afspraken.

Onze inzet in 2022 is vooral gericht geweest op het huisvesten van statushouders, het goed inrichten van de vroegsignalering, het versnellen van maatregelen om de energiearmoede te verzachten of te voorkomen, en op de pilot 'zachte landing' die we in het kader van het operationaliseren van het convenant 'Weer Thuis' gezamenlijk hebben uitgevoerd.

In het kader van de leefbaarheid van wijken en buurten werken we goed samen met de gebiedsteams en welzijnsorganisatie KEARN. Zij waren naast een aantal andere ketenpartners intensief betrokken bij de pilot 'zachte landing'. De toename van kwetsbare groepen en de gevolgen voor draagkracht en draaglast voor de leefbaarheid in dorpen, wijken en buurten was ook een terugkerend thema in het regulier overleg.

In het bestuurlijk overleg hebben we de gevolgen van de oorlog in Oekraïne regelmatig besproken, evenals de asiel- en energiecrisis. De noodzaak tot het verruimen van de beschikbaarheid voor de sociale huur in verband met de huidige vraagdruk is ook een belangrijk punt van overleg geweest. De gemeente Tytsjerksteradiel is bereid om afspraken te maken over de uitbreiding van de sociale huur in een vorm van een convenant of meerjarenafspraken, maar had geen capaciteit beschikbaar om dit te faciliteren.

Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor nieuwbouw van sociale huur staat nu voor 2023 op het programma en zal onderdeel zijn van een nog op te stellen raamovereenkomst met meerjarige afspraken. De gemeente werkt ook aan een doelgroepverordening, zodat meer locaties voor de sociale huur beschikbaar komen. De gevolgen en mogelijke effecten van de Nationale Bouw- en Woonagenda voor o.a. de woningprogrammering zijn hierbij een punt van aandacht geweest.

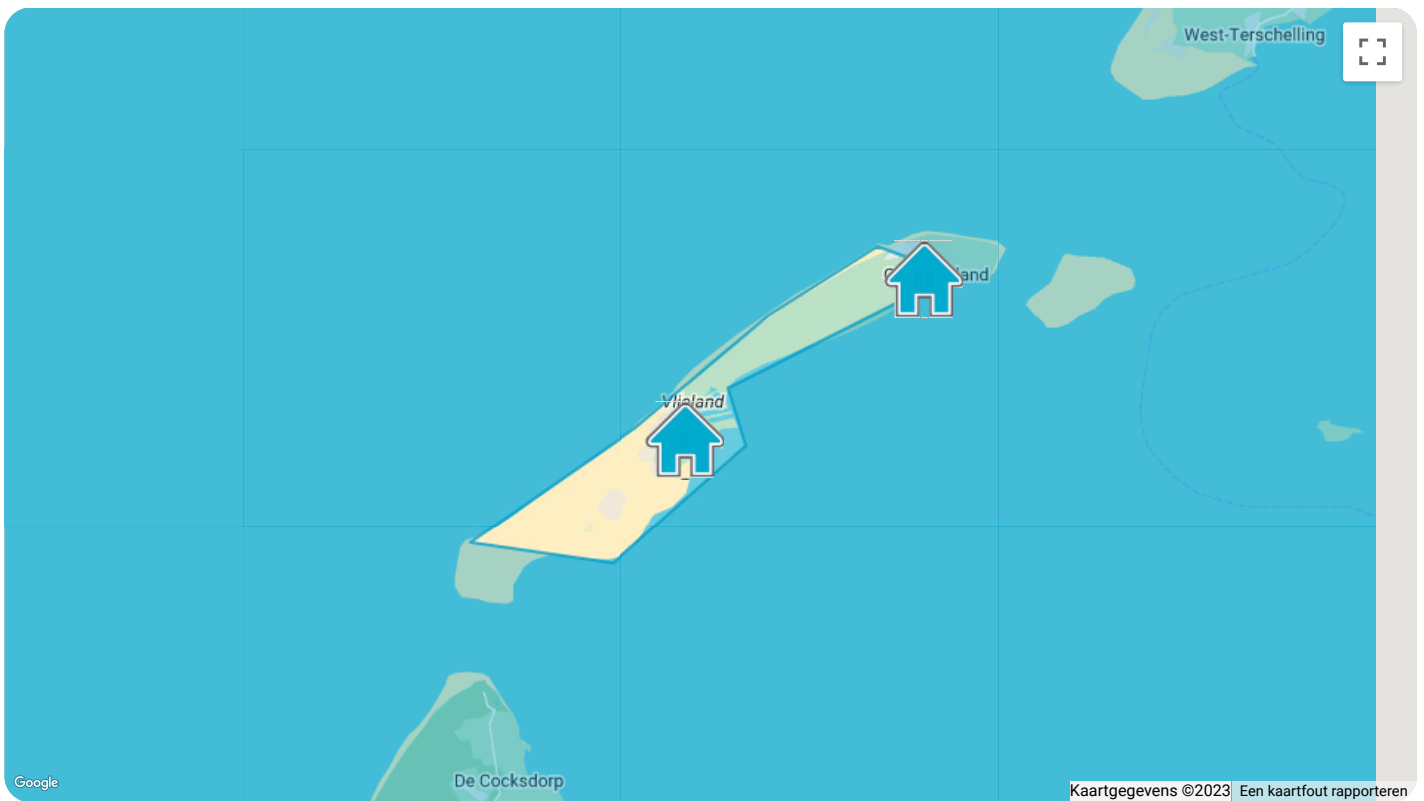
Meermaals hebben we overleg gehad over de pilot Aardgasvrij Garyp. WoonFriesland heeft de verbetering van de woningen in Garyp in voorbereiding genomen en streeft ernaar om aan de richtlijnen voor de pilot te voldoen. Aangezien de huidige regelgeving rondom de subsidievoorwaarden van de pilot meer mogelijkheden lijkt te bieden voor een stapsgewijze aanpak, geeft dit ons mogelijkheden voor een goede businesscase. Realisatie van de verduurzaming van de woningen in Garyp verwachten we in 2023.

---

# Vlieland

---





Het werkbezoek van minister Hanke Bruins Slot aan onder meer Vlieland was de opmaat voor een doortimmerde aanvraag door de Waddengemeenten voor een regiodeal. Wij mochten het verhaal van de Wadden tijdens dat bezoek kracht bij zetten. Met een steunverklaring hebben we de visie op Brede Welvaart en de centrale rol voor goed en betaalbaar wonen in de economie en leefbaarheid van de eilanden onderschreven.

### Nieuwbouw en verduurzamen

Het intussen honoreren van die aanvraag is een belangrijke stimulans om de kansen voor de bouw van betaalbare woningen te grijpen en die om te zetten in noodzakelijke daden. Op Vlieland is het zaak om die kansen maximaal te benutten want de ruimte is zeer schaars en iedere aanvulling luistert nauw. Waar mogelijk geven we daar graag mede invulling aan. Een aantal reeds verrichte studies toont die bereidheid aan. Het geslaagde plan op de locatie Zeester vormt het tastbare bewijs.

We moeten nog een beperkte verbetering doorvoeren om ook op Vlieland alle woningen op tenminste energielabel C te brengen. De verbeteringen in voorgaande jaren hebben 90% van de woningen op dat niveau gebracht. De resterende 10% volgt ultimo 2025. Een vijftiental woningen hebben we voorzien van zonnepanelen. Zeker met de huidige energietarieven ligt daar nog een relevante uitdaging.

Met de nodige aanloopp problemen en een aantal tegenslagen werd in 2022 het verduurzaamde warmtenet Duiwvijs in gebruik genomen. Een klein deel van de 38 daarop aangesloten woningen is van WoonFriesland. Ondanks de geringe schaal is het project van betekenis. Voor Vlieland en wellicht nog meer voor anderen. Naast technische uitdagingen toont dit project volharding en laat zien dat het mogelijk is om met lokaal initiatief complexe opgaven te behartigen.

### De bewoner centraal

Met de realisatie van woonbuurt Boswijk heeft de gemeente adequate zorg en zorghuisvesting op het eiland vooralsnog geborgd. Zowel voor bewoners als zorgprofessionals. Dat is op zichzelf van groot belang en zorgt tevens voor extra doorstroming in de woningvoorraad. Met de beheersovereenkomst tussen de gemeente Vlieland en WoonFriesland kunnen wij dit prachtige initiatief steunen. De gebundelde krachten ontlasten de gemeente op administratief en praktisch terrein.

Vlieland werkt op tal van thema's samen. Met de andere Waddengemeenten en in gemeentelijk Noardwest-verband. Op die manier is onder meer de vroegsignalering geregeld en de inzet van het gebiedsteam. Dankzij de korte lijnen en pragmatische benadering werkt dat naar tevredenheid en wordt op Vlieland maatwerk geleverd.

# Waadhoeke

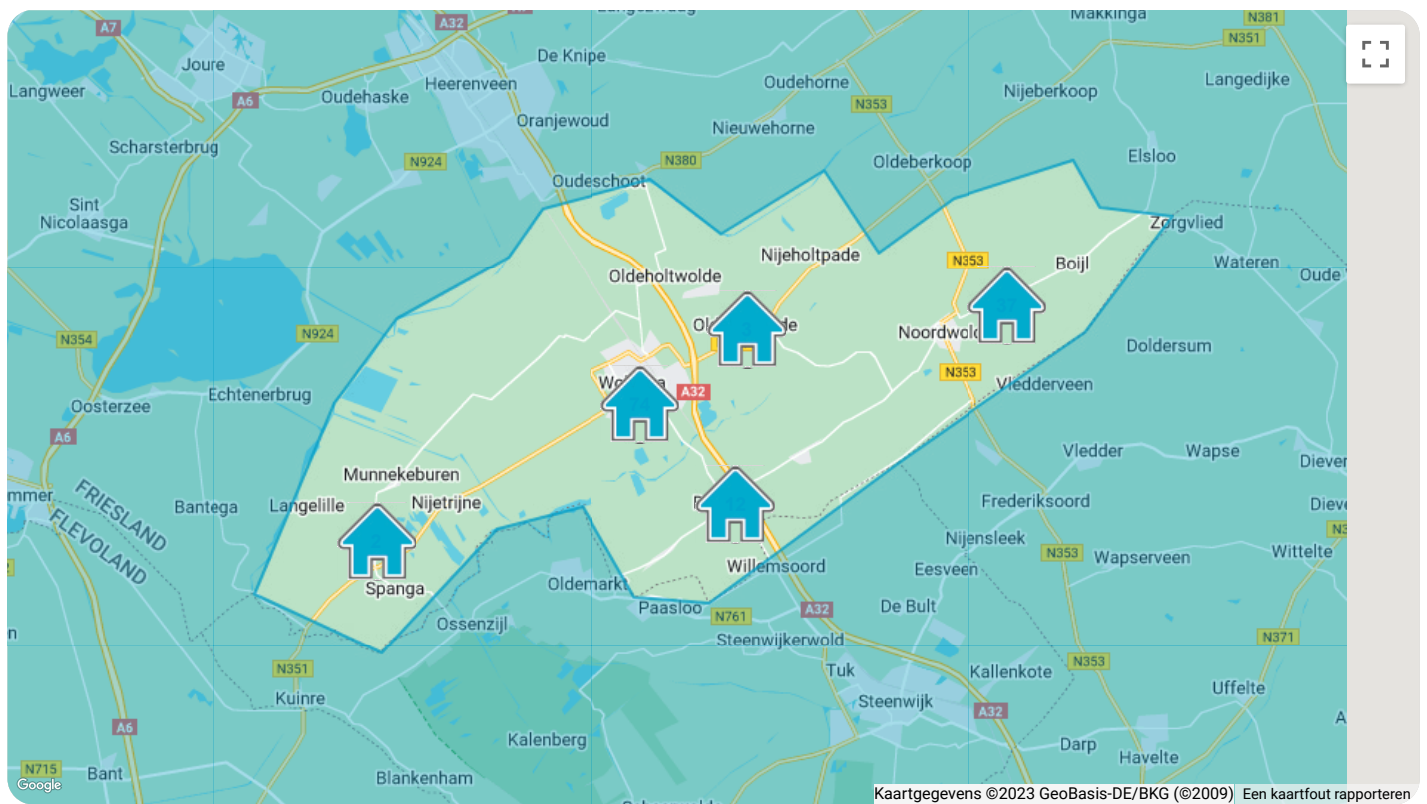


Met de gemeente Waadhoeke zijn - vanwege de geringe omvang van de huurwoningvoorraad van WoonFriesland en in goede samenspraak met de gemeente en de Bewonersraad - evenals in voorgaande jaren geen prestatieafspraken gemaakt.

Met de gemeente Waadhoeke werken we wel samen. Deels in de geest van de prestatieafspraken die andere corporaties met substantieel bezit wel hebben gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisaties. Zo genieten bewoners van WoonFriesland dezelfde 'rechten' als de overige huurders in de gemeente Waadhoeke.

Voor een ander deel gaat het om afspraken in het sociaal domein. Voorbeelden zijn onder meer de uitvoering van vroegsignalering en huisvesting ten gevolge van de derde decentralisatie (uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang). Onder de noemer 'Weer Thuis' zijn over dit laatste thema regionale afspraken gemaakt.

# Weststellingwerf



Zowel op het gebied van nieuwbouw als op het gebied van verduurzaming wisten we in 2022 binnen de gemeente Weststellingwerf weinig progressie te boeken. De totstandkoming van een nieuwe woonzorgvisie is als gevolg daarvan getemporeerd.

## Nieuwbouw en verduurzamen

Plannen voor nieuwbouw door WoonFriesland bestaan er aan de Heerenveenseweg en in Lindewijk, beiden in Wolvega. Wij houden die plannen warm en komen in 2023 graag tot concrete afspraken en stappen in het ruimtelijke proces.

Het vertalen van de gemeentelijke warmtevisie naar wijkuitvoeringsplannen moet nog plaatsvinden. Het verduurzamen van onze woningvoorraad gaat autonoom gestaag door. Intussen heeft ruim 90% van onze woningen energielabel C of beter. In 2022 legden we zonnepanelen op nog eens 35 woningen. Door mutatiwoningen te verbeteren en gerichte isolatiemaatregelen (spouwmuur) te treffen, konden we nog meer woningen verbeteren. De uitgaven lagen in lijn met de begroting.

## De bewoner centraal

Lopende opgaven zoals het behartigen van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders verliepen prima. Ook het bieden van hulp bij betalingsproblemen (vroegsignalering) en het inschakelen van het gebiedsteam gaat in de praktijk goed.

Wij verkopen in beginsel geen woningen. Een uitzondering daarop was een drietal woningen in Oosterstreek. Een stunt van de oudejaarsploeg uit het dorp drukte ons met de neus op de feiten; in dit dorp heeft men te maken met een te lange leegstand in een aantal te verbeteren woningen. Die hartenkreet hebben wij gehoord en beloofd. Middels een verloting kregen starters een kans om tegen taxatiewaarde een woning te kopen. Randvoorwaarden waren lokale binding, leeftijd (<35 jaar) en een zelfbewoningsplicht. De door de notaris gelote gelukkige kopers kwamen uit de gemeente, uit Oosterstreek of keerde daarnaar terug.

## B. Bezoldiging bestuur

Gegevens 2022

| Bezoldiging topfunctionarissen                                  |                             |                                  |
|---|-----------------------------|----------------------------------|
| Naam  | Mw. S.K. Hoekstra           | J.A. Kruijer                     |
| <b>Functiegegevens</b>  | <b>Directeur-bestuurder</b> | <b>Directeur Bedrijfsvoering</b> |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022                      | 1/1 - 31/12                 | 1/1 - 31/12                      |
| <b>Omvang dienstverband (in FTE)</b>                            | <b>1 FTE</b>                | <b>1 FTE</b>                     |
| Dienstbetrekking  | Ja                          | Ja                               |
| <b>Bezoldiging</b>  |                             |                                  |
| <b>Beloning + belastbare onkostenvergoedingen</b>               | <b>182.521</b>              | <b>193.500</b>                   |
| Beloningen betaalbaar op termijn                                | 18.980                      | -                                |
| <b>Subtotaal</b>  | <b>201.500</b>              | <b>193.500</b>                   |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum                    | 203.000                     | 203.000                          |
| <b>-/- Onverschuldigd betaald bedrag</b>                        | <b>N.v.t.</b>               | <b>N.v.t.</b>                    |
| Totale bezoldiging  | 201.500                     | 193.500                          |
| <b>Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan</b> | <b>N.v.t.</b>               | <b>N.v.t.</b>                    |

Gegevens 2021

| Naam  | Mw. S.K. Hoekstra           | J.A. Kruijer                     |
|---|-----------------------------|----------------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                            | <b>Directeur-bestuurder</b> | <b>Directeur Bedrijfsvoering</b> |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021        | 1/1 - 31/12                 | 1/1 - 31/12                      |
| <b>Omvang dienstverband (in FTE)</b>              | <b>1 FTE</b>                | <b>1 FTE</b>                     |
| Dienstbetrekking                                  | Ja                          | Ja                               |
| <b>Bezoldiging</b>                                |                             |                                  |
| <b>Beloning + belastbare onkostenvergoedingen</b> | <b>176.551</b>              | <b>187.000</b>                   |
| Beloningen betaalbaar op termijn                  | 18.318                      | -                                |
| <b>Subtotaal</b>                                  | <b>194.869</b>              | <b>187.000</b>                   |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum      | 197.000                     | 197.000                          |
| Totale bezoldiging                                | 194.869                     | 187.000                          |

## C. Vergoedingen RvC

Gegevens 2022

| Toezichthoudende topfunctionarissen  |                   |                    |                    |                     |                          |                   |                   |                    |                    |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Naam   | Ch. B. Mulder     | L.J.M. Hobert      | H.J.W. Mulder      | J.A.F.A. Timmermans | R.H. Mossel              | R.H. Mossel       | W.J. Mansveld     | J.C. Bijlsma       | J.B. Rijpkema      |
| <b>Functiegegevens</b>   | <b>Voorzitter</b> | <b>Commissaris</b> | <b>Commissaris</b> | <b>Commissaris</b>  | <b>Commissaris</b>       | <b>Voorzitter</b> | <b>Voorzitter</b> | <b>Commissaris</b> | <b>Commissaris</b> |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022   | 1/1 - 13/4        | 1/1 - 31/12        | 1/1 - 23/4         | 1/1 - 31/12         | 1/1 - 1/4 en 1/7 - 31/12 | 1/4 - 30/6        | 1/7 - 31/12       | 1/4 - 31/12        | 1/4 - 31/12        |
| Bezoldiging  |                   |                    |                    |                     |                          |                   |                   |                    |                    |
| <b>Bezoldiging</b>   | <b>6.500</b>      | <b>3.875</b>       | <b>4.854</b>       | <b>15.500</b>       | <b>11.625</b>            | <b>5.688</b>      | <b>11.375</b>     | <b>11.625</b>      | <b>11.625</b>      |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum   | 8.593             | 5.005              | 6.285              | 20.300              | 15.239                   | 7.592             | 15.350            | 15.295             | 15.295             |
| <b>Het bedrag van de overschrijding en reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan</b> | <b>N.v.t.</b>     | <b>N.v.t.</b>      | <b>N.v.t.</b>      | <b>N.v.t.</b>       | <b>N.v.t.</b>            | <b>N.v.t.</b>     | <b>N.v.t.</b>     | <b>N.v.t.</b>      | <b>N.v.t.</b>      |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                      | N.v.t.            | N.v.t.             | N.v.t.             | N.v.t.              | N.v.t.                   | N.v.t.            | N.v.t.            | N.v.t.             | N.v.t.             |

Gegevens 2021

| Naam   | Ch. B. Mulder     | L.J.M. Hobert      | H.J.W. Mulder      | J.A.F.A. Timmermans | R.H. Mossel        |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                       | <b>Voorzitter</b> | <b>Commissaris</b> | <b>Commissaris</b> | <b>Commissaris</b>  | <b>Commissaris</b> |
| 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                                  |                   |                    |                    |                     |                    |
| <b>Bezoldiging</b>                           | <b>22.000</b>     | <b>15.000</b>      | <b>15.000</b>      | <b>15.000</b>       | <b>15.000</b>      |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 29.550            | 19.700             | 19.700             | 19.700              | 19.700             |

## D. Belanghouders WoonFriesland

### Overheid

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

### Huurdersorganisaties

- Huurdersvereniging De Bewonersraad
- HuurdersBelangenVereniging Heerenveen
- Bewonerscommissies

### Brancheorganisatie

- Aedes

### Maatschappelijke partners

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

### 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 1 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 2021 hebben we geen belangwekkende aanpassingen in de governance en de formele stukken doorgevoerd. Het besturingsmodel heeft zich vanaf 2014 als een beproefd succesvol concept bewezen en zal daarom ook in de komende jaren worden voortgezet.

#### 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 2021 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 2021 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 2021 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 een 8- op alle onderdelen. De rapportage is opgenomen op onze website. In 2022 vindt de volgende visitatie plaats over de periode 2018-2021.

### **Deelnemingen en verbindingen WoonFriesland in 2021**

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 2021 vallen onder OBM B.V. geen andere deelnemingen. Het resultaat en de waarde van OBM B.V. zijn in de jaarrekening 2021 van WoonFriesland opgenomen. Het jaarresultaat 2021 bedraagt € 2.649 (negatief) en de nettovermogenswaarde per 31 december 2020 € 1.745.611.

### **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:

- Advies- en instemmingsaanvraag mobiliteit en voorwaarden hybride werken
- Adviesaanvraag wijziging positionering en invulling Assetmanagement en aansturing team Vastgoedmanagement
- Adviesaanvraag wijziging aansturing team Financiën en team ICT
- Instemmingsaanvraag Plan van Aanpak RI&E
- Adviesaanvraag standplaatswijziging
- Instemmingsaanvraag Meldregeling misstanden
- Adviesaanvraag administratief medewerkers en DIV

### Bespreekpunten in de formele en informele overleggen:

- Jaarplan 2023 e.v.
- Vertrouwenspersonen (o.a. jaarverslag 2021)
- Visitatie WoonFriesland
- Interne communicatie en focus WoonFriesland
- Tobias 365
- Invulling vacatures voormannen en wijkconsulenten
- Status van de boventallig verklaarde administratief medewerkers
- Status coronamaatregelen
- Veranderplan 2023-2025
- Netwerklekken
- Het nieuwe werken (hybride werken en maatwerk)
- Governance WoonFriesland
- OR-leden, lidmaatschap en verkiezingen
- Huisvesting/kantoren WoonFriesland
- Advies- en instemmingsaanvragen (voortgang en aanvullende vragen)
- Overzicht in- en doorstroom
- Integriteitsspel (terugkoppeling en evaluatie)
- Aansturing bedrijfsbureau S&O/planning
- Maatregelen in het kader van energiecrisis/-armoede
- Verplichte vrije dagen 2023