



WoonFriesland

Het sociaal verhuurbedrijf



# Gewoon dóen!

Jaarverslag 2023

# Voorwoord

Stikstofcrisis, klimaatcrisis, asielcrisis. Terugkijkend op 2023 kunnen we concluderen dat het opnieuw een jaar vol uitdagingen was. Ook als het sociaal verhuurbedrijf werkten we iedere dag aan onze uitdagingen. Om er een paar te noemen: versneld verduurzamen van onze woningen, versneld extra woningen bouwen in de strijd tegen de oplopende vraagdruk én bijdragen aan leefbaarheid in wijken en buurten. Deze thema's vroegen in 2023 om samenwerking met alle stakeholders en grote inzet van team WoonFriesland.

## Betaalbare verduurzaming

In volle vaart gingen we in 2023 door met het versneld verduurzamen van onze woningen, waar we al in 2021 mee begonnen. Voor het derde jaar op rij droegen we ons steentje bij aan het beperken van de energielasten. We pakten de woningen met de slechtste energielabels versneld aan en plaatsten waar mogelijk zonnepanelen op de daken van onze woningen. De perfecte combinatie van verduurzamen én vergroenen.

We hebben 1.058 woningen verbeterd. 847 woningen zijn naar een beter energielabel gebracht. Hierbij hebben we ons maximaal financieel uitgerekend om dit te bereiken en deels ook de coronajaren, waarin we minder konden realiseren, zoveel mogelijk ingehaald.

We merkten ook dat een gedeelte van onze bewoners, ondanks de energietoeslag en andere toeslagen, moeite heeft met rondkomen. Vandaar dat we in 2023 ons uiterste best deden om onze missie 'werken aan goed en betaalbaar wonen' waar te maken. In 2023 werkten we waar nodig samen met gemeenten en andere organisaties om betaalachterstanden te voorkomen en maakten we met bewoners maatwerkafspraken.

## Uitbreiding woningen

Ook in 2023 breidden we het aantal woningen opnieuw uit. We bouwden maar liefst 168 nieuwe woningen, verdeeld over 9 projecten in de hele provincie. Een grote prestatie, maar we zijn er nog niet. Onze portefeuillestrategie (2023-2032) voorziet in de toevoeging van nieuwbouw van 2.000 woningen (netto 1.400 duurzame en permanente woningen) in Friesland in de komende tien jaar.

## Leefbare buurten

In 2023 startten we met de nieuwe slogan 'Gewoon Doen, Gewoon Groen', en gingen we met bewoners, gemeenten en maatschappelijke organisaties aan de slag om buurten en wijken groener te maken. Samen met partners in de wijk werkten we aan prettige buurten waarin verbinding en leefbaarheid centraal staan. Samen kunnen we meer.

## Innovaties in DreamHûs

Deze overtuiging komt ook duidelijk naar voren in ons DreamHûs. Met onze partners ontwikkelden we veelbelovende innovaties om ons huidige bezit te verduurzamen. Een aantal innovaties passen we inmiddels toe in onze huizen, zoals de Borg, de Cube, de HeatCycle en de Flatmate, maar ook zien we dat innovaties die ontstaan in het DreamHûs breder uitgerold worden in Nederland. Dat is mooi nieuw, omdat hiermee onze Dream - betaalbare verduurzaming en innoveren - op grotere schaal uitgevoerd en opgepakt wordt.

## Team WoonFriesland ligt op koers

Ondanks alle uitdagingen die afgelopen jaar op ons pad kwamen, houden we als team WoonFriesland koers en blijven we op talloze manieren bijdragen aan goed en betaalbaar wonen. Onze lijfspreuk is niet voor niets al jaren: Gewoon Doén met hart en ziel. Iedere dag stropen we de mouwen op voor onze bewoners, ook in 2024!

Sigrid K. Hoekstra

Directeur-bestuurder



Sigrid Hoekstra, directeur-bestuurder van WoonFriesland

## Voorwoord

### In kort bestek

### Ons jaar in beeld

### Bestuur en borging

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

## 2. Over WoonFriesland

Bewoner centraal  
Leefbaarheid  
Betaalbaarheid  
Beschikbaarheid  
Samenwerking belanghouders  
Bezit: verbetering en verduurzaming van onze woningen  
Dreamhûs

## 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

A. Resultaat prestatie afspraken  
B. Belanghouders WoonFriesland  
C. Governancestructuur  
D. Ondernemingsraad



# In kort bestek

## Bewoners, woningen – verduurzaming, nieuwbouw en voorraad

Rapportcijfer  
Huurderstevredenheid

8.0



## Verduurzaming en verbetering



Kwaliteits- en energieverbeteringen

**847** huizen



Nieuwbouw

**168** huizen



Sloop

**0** huizen



Aankoop

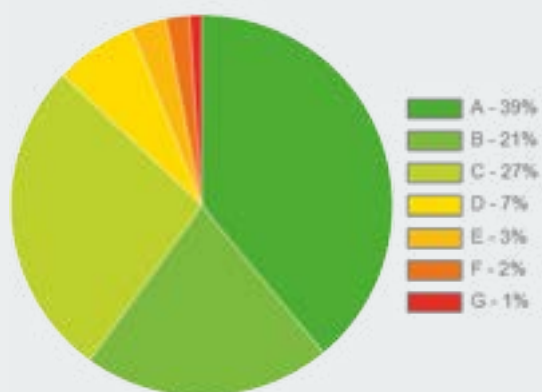
**169** huizen



Verkoop

**1** huis

## Energielabels WoonFriesland 2023



Aandeel label C  $\geq$  87%

## Aantal woningen met zonnepanelen



Totaal aantal woningen met  
zonnepanelen

**10.591**



Aantal woningen met  
zonnepanelen in 2023

**1.048**

## Nieuwbouw



Aantal woningen opgeleverd

**168**

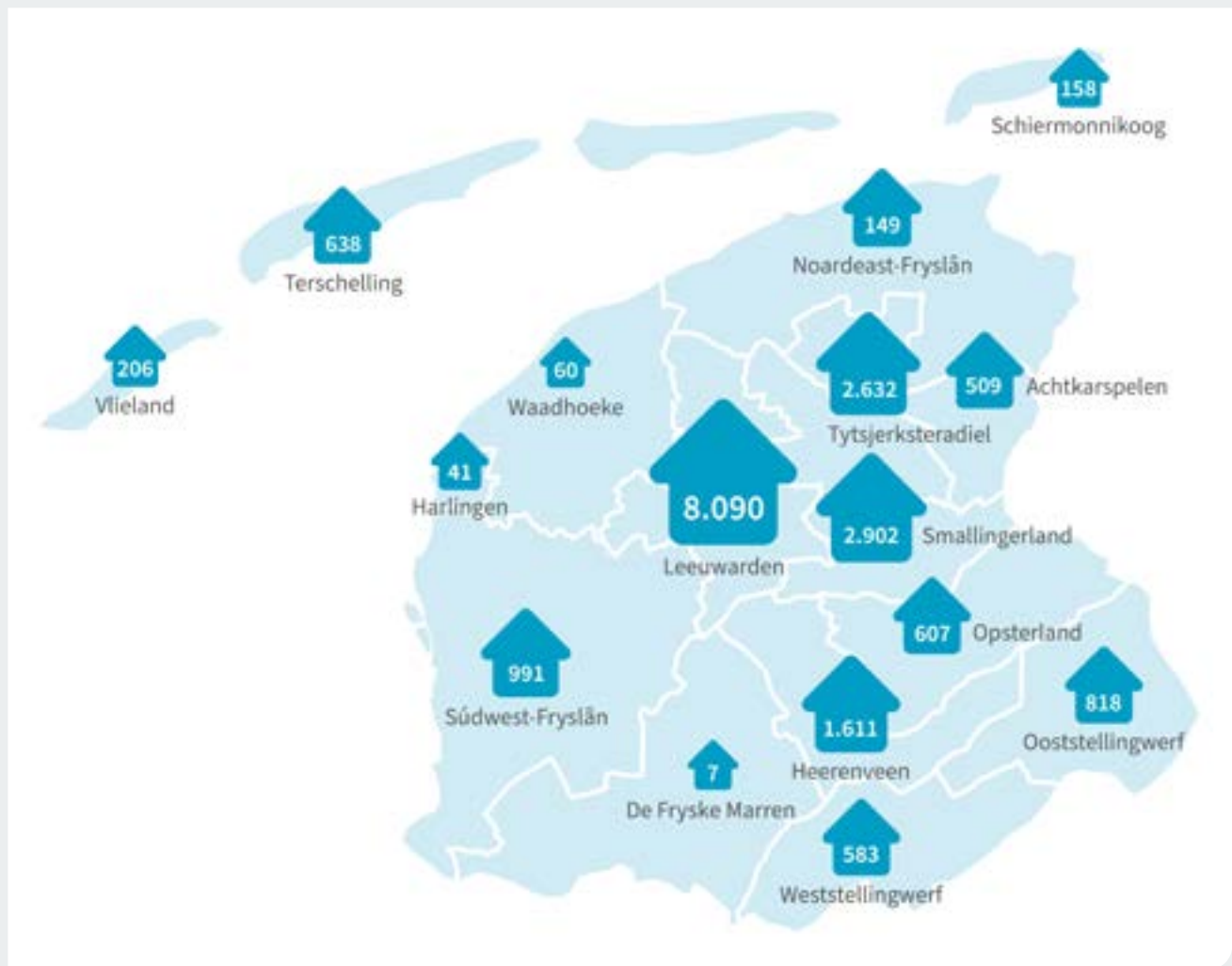


Aantal woningen in aanbouw

**201**



## Woningvoorraad



## Woningtypes



Eengezinswoning  
**9.724** (48,6%)



Appartement zonder lift  
**4.033** (20,2%)



Appartement met lift  
**5.659** (28,3%)

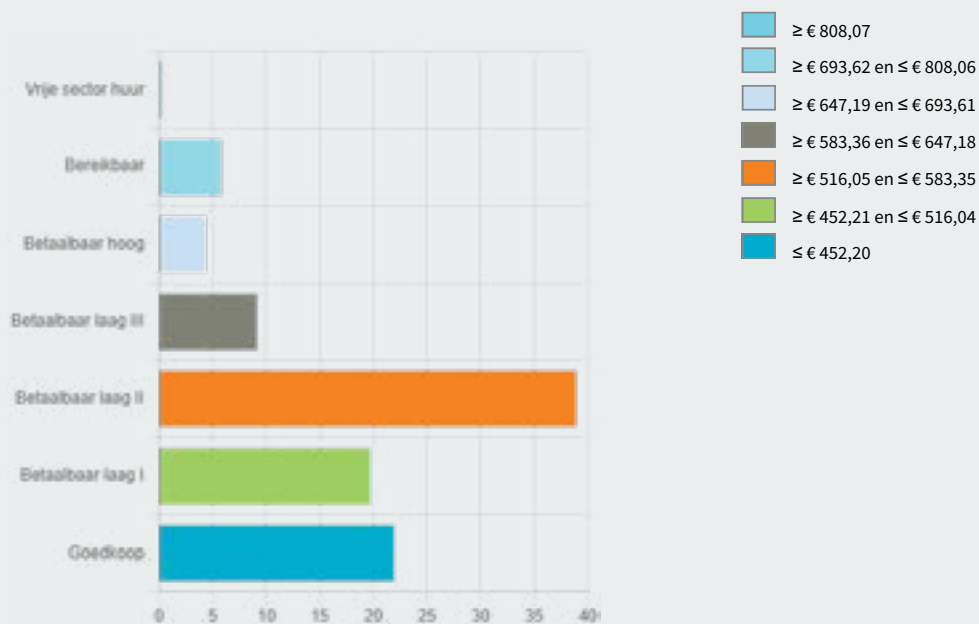


Overig  
**586** (2,9%)

Het totaal aantal verhuurbare eenheden per 31-12-2023 bedraagt 21.312. Hiervan zijn 20.002 woningen en 1.310 overige verhuureenheden.

# Samenstelling woningvoorraad

2023



## Urgentie: 181 woningen



Medische urgentie  
**24** woningen



Inplaatsing  
**14** woningen  
Waarvan 9 "Weer thuis!"



Calamiteit & wijkvernieuwing  
**12** woningen



Statushouders  
**131** woningen

## Huishoudinkomen

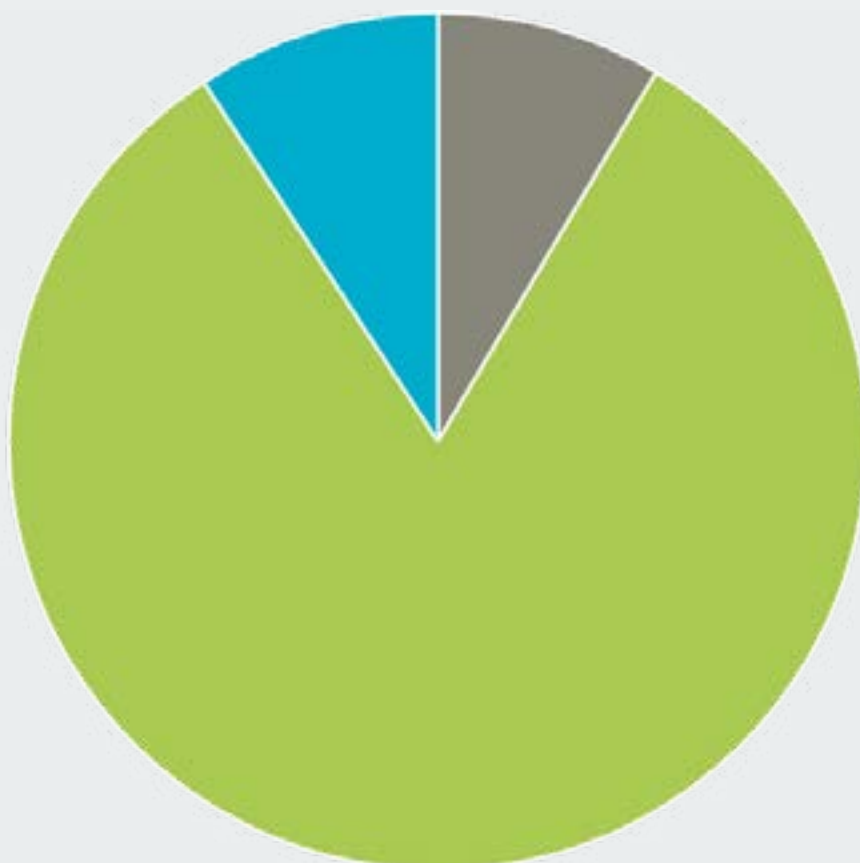


Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders WoonFriesland

<b>2020</b>	€ 19.862	<b>2021</b>	€ 19.313	<b>2022</b>	€ 21.596	<b>2023</b>	€ 24.637
-------------	----------	-------------	----------	-------------	----------	-------------	----------

## Toewijzing

Passend toewijzen: Wettelijk: 95% - WF: 98,4%



Direct te Huur - 8,5%    Via zoekportaal - 62,3%  
Bemiddeling/Urgenties/Statushouders - 9,2%

## Gemiddelde huurprijzen



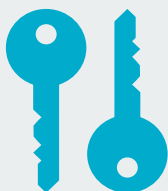
Gemiddelde huidige huurprijs  
**€ 530** / 59,16%



Gemiddelde maximale huurprijs  
**€ 895** / 100%

## Aantal nieuwe verhuringen

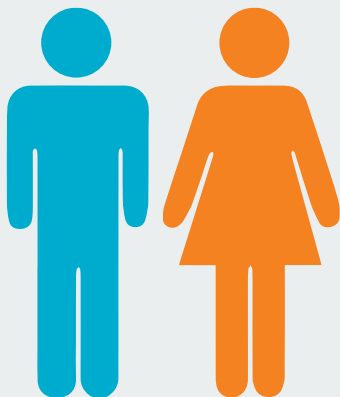
Jaar 2023, met een huurprijs  $\leq$  € 808,06



Verzamelinkomen	
$\leq$ € 44.035	$>$ € 44.036
1.812	112
94.2%	4.8%
Doorstroming	
2023	10,6%
Zoekduur*	
2023	39,1 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.

## Medewerkers



**Aantal medewerkers:** **228**

**Aantal mannen:** **143**

**Aantal vrouwen:** **85**

Gemiddeld aantal jaren	
Leeftijd	48
Diensttijd	16
Aantal medewerkers	
Instroom	16
Uitstroom	19
Doorstroom	12
Vroegpensioen	5
Ziekteverzuim	4,81%
Meldingsfrequentie	0,99

## Financiële kengetallen



Balanstotaal  
**2,7** miljard



ICR  
**1,5**



Solvabiliteit  
**52** %



LTV  
**46** %

# Uitgaven



Leefbaarheid

**3,4** miljoen (realisatie)

**3,3** miljoen (bieding)



Aankoop

**10,2** miljoen (realisatie)

- miljoen (bieding)



Woningverbeteringen

**33,8** miljoen (realisatie)

**23,2** miljoen (bieding)



Sloop

**0,3** miljoen (realisatie)

**4,5** miljoen (bieding)



Onderhoud

**44,7** miljoen (realisatie)

**35,0** miljoen (bieding)



Nieuwbouw

**39,2** miljoen (realisatie)

**35,5** miljoen (bieding)



# Ons jaar in beeld



## Jaaroverzicht

Al onze nieuwsberichten staan op LinkedIn en onze website

### Januari

#### Fries onderzoek woonlasten

26 januari 2023

RIGO doet onderzoek naar de woonlasten van huurders van sociale huurwoningen in Friesland. Alle Friese huurdersorganisaties en woningcorporaties doen hieraan mee. Ook het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland. Het onderzoek geeft een beter beeld van de betaalbaarheid van wonen.

[Lees meer](#)



### Februari

#### Bamboe als bouw materiaal? Alleen maar pluspunten!

7 februari 2023

Welke slimme materialen kunnen we gebruiken bij de bouw van onze woningen? Het is een vraag die we onszelf continu stellen. Eén van de verrassende antwoorden is bamboe.

[Lees meer](#)



**Maart**

## Start bouw woontoren in hartje Heerenveen gevierd met onthulling bijzondere bouwschutting

28 maart 2023

Maandagmiddag 27 maart onthulden Sigrid Hoekstra, onze directeur-bestuurder, Henk Dedden, directeur Friso Bouwgroep en wethouder Jaap van Veen van de gemeente Heerenveen de bijzondere bouwschutting.

[Lees meer](#)



**April**

## 5-jarige samenwerking WoonFriesland en JINC resulteert in bijzondere groene plek in Bilgaard

19 april 2023

Hoe kunnen we van het versteende plein bij wooncomplex De Kei een groene ontmoetingsplek maken voor jong en oud uit de wijk? Met die uitdaging gingen de leerlingen van groep 8 van basisschool Prins Maurits in Leeuwarden aan de slag.

[Lees meer](#)



**April**

## 34 Sociale huur appartementen feestelijk opgeleverd aan bewoners

25 april 2023

Met een glimlach van oor tot oor openden de bewoners van ons wooncomplex aan De Warren in Drachten maandagmiddag de deur van hun nieuwe appartement. Een investering van 9 miljoen in Drachten.

[Lees meer](#)



**Mei**

## Bewoners nieuwbouw 'reade hûskes' in Mûnein plukken de vruchten van groene straat

12 mei 2023

In mei was de feestelijke oplevering van 16 nieuwbouwwoningen aan de Dokter Kijlstraweg in Mûnein. Bovendien onthulde onze directeur-bestuurder Sigrid Hoekstra het ontwerp voor het groenplan rondom de woningen

[Lees meer](#)



Mei

## Bewoners blij met 10 bijzondere ‘historische’ nieuwbouwwoningen in Stiens

23 mei 2023

Wonen in een comfortabele nieuwbouwwoning met de uitstraling van een smûke, jaren ‘30 woning. Het kan in Stiens.

[Lees meer](#)



Mei

## Brandveiligheid: hoe goed zijn onze bewoners voorbereid?

31 mei 2023

Hoe goed zijn onze bewoners voorbereid op noodsituaties? En nog belangrijker, hoe kunnen we zulke situaties voorkomen? Deze week daagden we een groep enthousiaste studenten uit Leeuwarden uit om hun kennis over brandveiligheid te testen. Dat deden we met een brandoefening en op een andere bijzondere manier: met een nieuwe escaperoom!

[Lees meer](#)



**Juni**

## Feestelijke opening woonwagenwoningen

1 juni 2023

In juni was de feestelijke opening van de nieuwe groene wijk met onze duurzame en betaalbare woonwagenwoningen aan de Kromme Wyk in Drachtstercompagnie.

[Lees meer](#)



**Juni**

## Onthulling symbolische laatste steen nieuwbouw Koudum

7 juni 2023

In juni zijn onze 12 nieuwbouwwoningen bijna klaar voor oplevering. Tegelijkertijd versnellen wij de verduurzaming van 80 woningen in Koudum. Een investering van in totaal bijna 5 miljoen voor het dorp in de gemeente Súdwest-Fryslân.

[Lees meer](#)



**Juni**

## Uniek optoppingsysteem om woningnood aan te pakken

15 juni 2023

Meerdere appartementengebouwen in Leeuwarden krijgen extra woonlagen. Met deze innovatieve oplossing kunnen we snel bijdragen aan nieuwe woningen.

[Lees meer](#)



**Juli**

## Bouwerscompetitie biobased en natuurinclusieve sociale huurwoningen in Leeuwarden

10 juli 2023

Begin september start de Bouwerscompetitie biobased en natuurinclusieve sociale huurwoningen in Leeuwarden Nieuw Oud Oost. Dat heeft Rijksbouwmeester Francesco Veenstra vrijdagmiddag bekend gemaakt op een bijeenkomst in Zwolle.

[Lees meer](#)



Juli

## Nieuwe starters- en eengezinswoningen Skûlplak Sneek

13 juli 2023

Met een investering van 4,2 miljoen euro voegt WoonFriesland nu 19 woningen toe. De totale investering in It Skûlplak wordt 17 miljoen. In het najaar start het sociaal verhuurbedrijf met nog een nieuwbouwproject van 45 appartementen op deze locatie.

[Lees meer](#)



Juli

## Nieuwe pluktuin aan Voermanspad verbindt bewoners

20 juli 2023

De gezellige straat beschikt sinds kort over een eigen pluktuin. Een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Dit initiatief van bewoners werd omarmd door de gemeente Smallingerland en ons als sociaal verhuurbedrijf. Wij hielpen dan ook graag met de inrichting van de pluktuin.

[Lees meer](#)



**Augustus**

## Bewoners blij met nieuw onderkomen Kledingbank Ureterp

6 augustus 2023

Anderhalf jaar geleden startten bewoners Chris en Sandra een kledingbank in de schuur achter hun woning. Helaas begon al snel de kleding te schimmelen. Met onze hulp werd er een nieuw onderkomen voor de kledingbank gevonden.

[Lees meer](#)



**Augustus**

## Vraag naar sociale huurwoningen in Fryslân blijft toenemen

30 augustus 2023

De vraag naar sociale huurwoningen in Fryslân blijft toenemen. Dit blijkt uit recent onderzoek van het Planbureau Fryslân, dat mede op verzoek van het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland en de Vereniging van Friese Woningcorporaties (VFW) is uitgevoerd.

[Lees meer](#)





**September**

## Wij investeren ruim 7 miljoen in wonen op Terschelling

1 september 2023

Goed én betaalbaar wonen; dát is onze missie. Daarvoor investeren wij, als het sociaal verhuurbedrijf, ruim 7 miljoen in 19 nieuwe woningen en in het verduurzamen van 68 bestaande woningen op Terschelling.

[Lees meer](#)



**September**

## 10.000ste aansluiting zonnepanelen

15 september 2023

Op 14 september 'viel' onze 10.000ste zonnestroomaansluiting aan de Burgemeester Bothenius Lohmanlaan in Burgum. Bewoners werden verrast met een groot boeket zonnebloemen. Met een versnelde verduurzamingslag zorgen we voor lagere energielasten voor onze Friese bewoners.

[Lees meer](#)



**September**

## Eerste groene retentiedaken op sociale huurwoningen

15 september 2023

Voor het eerst in Friesland liggen er retentiedaken op woningen en wel op onze 36 nieuwe sociale huurwoningen in het park Eeskwerd in Leeuwarden. Daarmee zijn wij voor sociale huurwoningen niet alleen de eerste in Friesland, maar ook de eerste in Nederland.

[Lees meer](#)



**Oktober**

## Nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid: dé uitdagingen van woningcorporaties

20 oktober 2023

Op donderdag 5 oktober organiseerden we de Masterclass 'Sociale verhuur is goed rentmeesterschap én mensenwerk'. Wethouders, beleidsmedewerkers, raadsleden, huurdersorganisaties en collega-corporaties kregen een kijkje in de wereld van volkshuisvestelijk balanceren.

[Lees meer](#)



**November**

## Succesvolle eerste kennissessie voor onze bewonerscommissies

30 november 2023

Bewonerscommissies zijn de ogen en oren van onze appartementengebouwen. Zij hebben een onmisbare rol om prettig samen te wonen en samen te leven. Samen met hen zorgen we voor een fijne plek om te wonen. Hoog tijd om elkaar beter te leren kennen.

[Lees meer](#)



**December**

## Unieke samenwerking leidt tot nieuwe woonwijk Het Perk in Sneek

22 december 2023

Door de unieke samenwerking van verschillende partijen wordt er een gloednieuwe woonwijk aan Sneek toegevoegd met maar liefst 120 huizen. De partijen bestaan uit ontwikkelaar Frisoplan (onderdeel van Friso Bouwgroep), gemeente Súdwest-Fryslân, woningcorporatie Elkien en WoonFriesland.

[Lees meer](#)



01

---

**Bestuur en borging**

# Samen met hart en ziel gewerkt aan volkshuisvestelijk presteren!

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen voor onze bewoners in Friesland. Dat is waar WoonFriesland voor staat. Ondanks de onzekerheden waarmee ook wij in 2023 zijn geconfronteerd, blijft ons credo onverminderd: Wij doen ons werk vóór onze bewoners en samen mét onze bewoners en bewonersorganisaties, 16 gemeenten, de provincie Fryslân, welzijns- en zorgorganisaties en ketenpartners. Hierbij blijven wij onze klantvisie als leidraad hanteren: '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, onder het motto Gewoon dóen!'

## Verslag van het bestuur

### Onze 3 meerjaren-speerpunten

Wij hebben ook dit jaar onverminderd hard gewerkt aan onze opgaven, waarbij wij ons op drie speerpunten hebben gericht.

#### 1. Betaalbare verduurzaming

Zo willen we de energielasten voor onze bewoners zo laag mogelijk houden én Friesland duurzamer maken.

#### 2. Uitbreiding woningen

Conform onze portefeuillestrategie voegen we substantieel woningen toe én verkopen we geen woningen. Hiermee dragen we fors bij aan de vermindering van de vraagdruk.

#### 3. Leefbare buurten

Door optimaal in te zetten op 'samen wonen, samen leven' zorgen we voor leefbare buurten, dorpen, steden en Waddeneilanden in Friesland.

### Een wereld vol complexe uitdagingen

De tijd waarin wij leven is onzeker en wordt nog steeds gedomineerd door verharding van de oorlogen in Oekraïne en Gaza, hoge en onvoorspelbare energiekosten, schommelende brandstofprijzen, oplopende rentes en hoge inflatie. Daarnaast zien we de effecten van klimaatverandering steeds duidelijker en heftiger in omvang toenemen. Bovendien zijn er tal van complexe (inter)nationale en regionale vraagstukken die aangepakt moeten worden. Ook is er blijvend krapte op de arbeidsmarkt. En heeft er een aardverschuiving plaatsgevonden in het Nederlandse politieke landschap, waarvan de effecten op de woningcorporatiesector nog niet bekend zijn. Verder zien we een afbrokkelend vertrouwen van burgers en dus ook van onze bewoners in de politiek en de (landelijke) overheid.

Kenmerkend voor de tijd van nu zijn eveneens alle door het Rijk geïnitieerde beleidswijzigingen. Nationale prestatieafspraken, woondeals, wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, verplichte woonzorgvisie en urgentieregeling, ingrepen op de jaarlijkse huurverhoging en huurtoeslag, etc. Reden temeer om er als sociaal verhuurbedrijf te zijn voor onze bewoners, een bestendige koers te varen en als maatschappelijk middenveld het verschil te maken voor onze bewoners en woningzoekenden.

Dat vereist een heldere koers en focus op de 3 speerpunten.



## Betaalbare verduurzaming

### Energietransitie, vergroening en innovatie

In 2023 zijn we onverminderd doorgeshaan met het verduurzamen van onze woningen en het bestrijden van de energiearmoede. Wij hebben ons maximaal financieel uitgerekt om dit te bereiken en deels ook de coronajaren, waarin we minder konden realiseren, zoveel mogelijk ingehaald. Met het verduurzamen van onze woningen willen wij maximaal bijdragen aan het zoveel mogelijk beperken van woonlasten voor onze bewoners en bijdragen aan een beter klimaat. Daarom hebben wij maatregelen ingezet om de energiebehoefte van onze woningen zoveel mogelijk te verminderen. Daarbij zijn de door ons zelf gestelde ambities uitdagend. We hebben als streven om:

- Eind 2025 al onze woningen op minimaal energielabel C te hebben.
- Zo snel mogelijk de belangrijkste 'eenvoudige' ingrepen uit te voeren, zoals kierafdichting, isolatie van de schil door HR++glas, spouwmuur- en vloerisolatie, optimale instelling van de verwarmingsinstallatie, plaatsen van ledlampen en zonnepanelen en de versnelling van de vernieuwing van cv-ketels en verwarmingsinstallaties;
- In 2030 al onze woningen op minimaal energielabel B te hebben;
- In 2050 volledig CO2-neutraal te zijn.

Bij deze verbeteringen werken we vanuit de circulariteitsgedachte. We kiezen voor hergebruik om zo zuinig mogelijk te zijn met grondstoffen en onze CO2 footprint te beperken. Daarnaast kijken we scherper naar wat we per se moeten vervangen in onze woningen en onderzoeken we waar mogelijk vervangingen later kunnen plaatsvinden of we met reparatie nog een exploitatieperiode kunnen overbruggen.

In 2023 hebben 847 woningen een labelverbetering gekregen. Daarvan zijn 542 aantal woningen naar energielabel C of beter gebracht en hebben we inmiddels 88 procent van ons bezit op label C of beter gebracht. Daarnaast hebben we een mooie mijlpaal bereikt met het aantal woningen dat inmiddels zonnepanelen heeft. We hebben in goede samenwerking met Stichting Wocozon inmiddels meer dan 10.000 woningen belegd, hetgeen [een feestje](#) 🏠 waard was.



## Elektriciteitsnetcongestie Liander en Transitievisie/uitvoering Warmte Gemeenten: grote zorg en grote aandacht nodig

Wij maken ons grote zorgen over de elektriciteitsnetcongestie en vertraging bij het aanbrengen van diverse nutsvoorzieningen die essentieel zijn voor nieuwbouw, energietransitie en vergroening. Helaas is dit ons ook overkomen bij het nieuwbouwproject in Koudum, waarbij onze woningen al in de zomer van 2023 gereed waren en we al in februari 2022 met Liander gecommuniceerd hadden dat we aansluitingen op het elektriciteitsnet nodig hadden. Liander NV heeft aangegeven dat ze e.e.a. pas in de zomer van 2024 gereed maken.

Dit is voor ons om meerdere redenen onacceptabel. Ten eerste is er grote woningnood en zijn deze nagelnieuwe woningen al maandenlang niet verhuurbaar en staan onnodig leeg. Ten tweede geeft dit ook een groot risico voor onze toekomstige ambities, namelijk het toevoegen van 2000 energie-arme woningen en de verdere verduurzaming van ons bestaand bezit. Reden te meer dat we om aandacht en actie gevraagd hebben van de ministers voor Klimaat & Energie en Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening, de gedeputeerde van provincie Fryslân als grootaandeelhouder en uiteraard de eindverantwoordelijke bestuursleden van Liander.





De situatie van de elektriciteitsnetcongestie noodzaakt ons om in te zetten op de volgende twee zaken. Als eerste hebben we helaas een kort geding tegen Liander moeten aanspannen i.v.m. het niet leveren van de aansluitingen en het niet nakomen van gemaakte afspraken. Dit doen we om versnelling in de realisatie te bereiken en de geleden schade te laten vergoeden.

Als tweede hebben we onze contacten op bestuurlijk en strategisch niveau met diverse nuts- en netwerkbedrijven aangehaald om betere afstemming te bereiken en te bekijken hoe we elkaar kunnen helpen bij de grote energietransitie. Door samen te kijken of we elkaar kunnen helpen, bijvoorbeeld door het toepassen van innovaties waardoor we het elektriciteitsnet minder hoeven te belasten c.q. te verzwaren, willen we de meest optimale oplossing bereiken. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van een buurtaccu waarmee we het net minder belasten, maar ook het beschikbaar stellen van ruimte op onze terreinen en gebouwen voor transformatorhuisjes van Liander.

Daarnaast hebben wij zorg over het uiteenlopende tempo van onze verduurzamingsstrategie en de uitvoering van de Transitievisie Warmte van gemeenten. Doordat het tempo uiteenloopt van de cruciale keuzes die wij in het vastgoed maken en de keuzes die gemeenten maken in hun warmtevoorziening, lopen we het risico dat we kansen missen en ieder afzonderlijk onnodige kosten maken. Ook dit is een onderwerp waar we continu aandacht en actie op vragen bij de gemeenten.

## Gewoon Doen, Gewoon Groen!

Dit alles maakt ook dat we op volle kracht hebben ingezet op innovaties en proefprojecten in ons [DreamHûs](#)  op The Green Village bij de TU Delft. Deze unieke samenwerking tussen WoonFriesland, Bouwgroep Dijkstra Draisma, De Bewonersraad Friesland en The Green Village heeft als doel om de bestaande bouw en omgeving - waar de opgave het grootst en meest complex is - op een betaalbare manier te verduurzamen en te vergroenen.

Inmiddels zien we dat initiatieven vanuit ons DreamHûs opgemerkt worden en de innovaties die daar het levenslicht zien, worden uitgerold in de praktijk. Denk bijvoorbeeld aan onze introductie van de [Flatmate](#) , [HeatCycle](#) , [Borg](#)  en [Cube](#) .


Ook hebben we de innovatie binnen WoonFriesland verder vormgegeven door een multidisciplinair team onder aansturing van het bestuur te laten werken. Dit team verkent de markt op veelbelovende innovaties, implementeert en volgt diverse innovaties en verzorgt interne opleidingen op het vlak van duurzaamheid en circulariteit.



## Klimaatadaptatie en biodiversiteit

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 onze woningen, in wijken, dorpen, steden en op de Waddeneilanden. We moeten de gebouwde omgeving klimaatbestendig inrichten. Daarvoor hebben we ook in 2023 klimaatadaptieve maatregelen getroffen.

Wij hebben toekomstbestendige en goede woningen toegevoegd, die passen bij het veranderende klimaat. We hebben woningen en tuinen vergroend, zijn slim omgegaan met regenwater en proberen hittestress zoveel mogelijk te voorkomen. Een groene omgeving heeft een positieve invloed op de gezondheid van mensen: groen neemt warmte op, maakt zo de omgeving koeler en draagt bij aan een gevoel van geluk en welbevinden. Een afname van verstering draagt eveneens bij aan het beperken van wateroverlast. Tot slot draagt groen bij aan de biodiversiteit en het klimaat.

Wij hebben pilots uitgevoerd in bestaande wijken door concrete groenplannen te initiëren bij nieuwbouwprojecten, zoals in [Mûnein](#) . Samen met bewoners en gemeenten onderzoeken we hoe we verstering kunnen aanpakken in tuinen en straten. Ook hebben we ons eigen groenbeheer onder de loep genomen. Hierbij zorgen we dat overtollig water waar mogelijk wordt opgevangen en hergebruikt en daarna pas wordt afgevoerd, de warmte van gebouwen afneemt en de biodiversiteit toeneemt.



# Uitbreiding woningen

## We zijn op stoom met het versnellen en toevoegen van 2000 nieuwbouwwoningen!


In tegenstelling tot andere woningcorporaties in Friesland is WoonFriesland de afgelopen jaren met zo'n kleine 1.000 woningen toegenomen. De vraagdruk in de sociale huur blijft oplopen en het beste antwoord hierop is in onze optiek het toevoegen van betaalbare, permanente woningen én het niet verkopen en eventueel aankopen van woningen. Zo vinden meer woningzoekenden een woning. Ook dit is een bestendige lijn die we in 2023 voortgezet hebben.

Onze portefeuillestrategie (2023-2032) voorziet in de toevoeging van nieuwbouw van 1.400 duurzame en permanente woningen in Friesland in de komende tien jaar. Als we ook de geprognoseerde vervanging meerekenen, groeit dit aantal bruto zelfs tot bijna 2.000 woningen. Voor de uitbreidingsnieuwbouw zijn snel beschikbare én betaalbare kavels cruciaal, evenals een integrale afweging over waar te bouwen en soepele planologische procedures.


Nieuwbouw doen wij waar de woningbehoefte hoog en urgent is. Bij voorrang in gemeenten die voor sociale woningbouw ook sociale grondprijzen hanteren en proactief en voortvarend handelen om de prestatieafspraken ook daadwerkelijk waar te kunnen maken. Ook bouwen we daar waar in de toekomst de welzijns- en zorginfrastructuur geborgd is.


We hebben in 2023 hard gewerkt om maar liefst 160 nieuwbouwwoningen toe te voegen en nieuwbouw te versnellen. Daarnaast zijn er nog 8 woningnagenoeg gereed maar is het wachten op Liander om de woningen aan te sluiten op het stroomnet. De versnelling in nieuwbouw zal verder zichtbaar worden in de jaren 2024 en 2025.

Als uitgangspunt voor uitbreidingsnieuwbouw hanteren wij een ondergrens van tien woningen. Om de betaalbaarheid van nieuwbouw en de TCO (total costs of ownership) bij de huidige hoge bouwkosten acceptabel te houden, is deze ondergrens noodzakelijk. Wij werken immers met huurdersgeld dat we zo efficiënt en rendabel mogelijk willen inzetten voor onze bewoners. Voor de (extra) nieuwbouw zijn wij aangewezen op sociale kavelprijzen. Een punt van aandacht voor betaalbare nieuwbouw blijft dat gemeenten door verschuiving van taken en kosten naar de initiatiefnemer ook de gemeentelijke heffingen en leges naar beneden gaan bijstellen.

In het middensegment investeren wij niet zelf. Dit omdat we alle beschikbare middelen vooral inzetten voor de sociale huur. Wel hebben we een samenwerking met [Buurblok](#)  , dat mede door ons is ontwikkeld. Hierbij leasen bewoners de woning en kijken we per gemeente waar ruimte is voor extra toevoeging van dit type woningen met een integraal energieconcept. Helaas hebben we geen Buurblok-woningen in 2023 kunnen realiseren i.v.m. het niet tijdig beschikbaar hebben van geschikte kavels. De verwachting is dat we de komende jaren wel tot verdere realisatie gaan komen van Buurblok-woningen.

## Versnelling van onze nieuwbouwplannen

De druk op de sociale voorraad is onverminderd hoog en neemt nog steeds toe. Daarom hebben wij ook de mogelijkheden bekeken van verdere versnelling van onze nieuwbouwplannen. Een mooi voorbeeld hiervan is 'Het Perk in Sneek'  ; een project dat reeds in uitvoering is en in 2024 opgeleverd wordt.

Daarbij is de belangrijkste vraag: hoe kunnen we nieuwbouwwoningen bouwen zonder dat we nieuwe grond hoeven aan te kopen, onnodig groen opofferen of jarenlang moeten wachten op procedures? Het antwoord is even voor de hand liggend als innovatief, namelijk door meerdere woonlagen toe te voegen aan onze huidige appartementengebouwen. 'Optoppen'  als het snelle antwoord op de groeiende vraag naar woningen. Via innovatieve biobased-concepten willen we onderzoeken hoe we aan onze eigen appartementencomplexen nieuwe woningen structureel kunnen toevoegen, zodat we via kortere procedures toch snel kunnen bouwen.

We hebben in 2023 samen met de gemeente Leeuwarden de mogelijkheden hiervan verkend en voegen in 2024 in Leeuwarden de daad bij het woord. We hebben gekeken naar een innovatieve oplossing met het SUM-concept. SUM is de afkorting van Symbiotic Urban Movement. Met dit concept voegen we nieuwe biobased-woonlagen toe aan onze appartementengebouwen en kijken we bovendien naar de mogelijkheden voor verduurzaming van de bestaande appartementen in het betreffende gebouw.

Dat doen we liever dan inzetten op tijdelijke flexwoningen. Immers: het blijft huurdersgeld dat we besteden en daarin moeten we altijd de juiste afwegingen en keuzes maken. Ondanks alle regelingen en politieke druk is deze businesscase niet aantoonbaar rendabel te maken, de onrendabele top onverantwoord hoog en zijn de risico's van herplaatsing gewoon te hoog.

In het kader van de vergrijzing en de extramuralisering is het streven om voor 2030 30% (circa 6.000 woningen) van ons woningaanbod geschikt te hebben voor senioren. Wij zijn voornemens om dit met een redelijke spreiding binnen ons woningvoorraad te realiseren. In 2023 hebben we in dat kader onder andere de nieuwbouwprojecten Suderhiem, Oostenburg, Petterhusterdyk, Stavoren, Terschelling en Mûnein opgeleverd en een substantiële toevoeging gedaan in levensloopbestendig wonen.

Verder zorgen we ervoor dat bij elk appartementencomplex er ook letterlijk en figuurlijk ruimte wordt gemaakt voor ontmoeting tussen de bewoners. Zodat bewoners elkaar kennen, sociale cohesie op een natuurlijke wijze ontstaat en er ruimte is om de kracht van de bewoners en bewonerscommissies te faciliteren ten gunste van de leefbaarheid van het complex en de omgeving eromheen.



# Leefbare buurten

## Je bewoners kennen & dichtbij zijn


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. Het gaat hier ook om samenleven in buurten waar mensen elkaar kennen en ontmoeten en waar plek is voor iedereen om gehoord en gezien te worden, mee te doen en waar nodig bijstand/hulp te krijgen.

De vergrijzing, migratie, ouderen die langer thuis wonen, extramuralisering van cliënten uit de zorg, de maatschappelijk opvang en de hiermee gepaard gaande sociale problematiek zorgen voor 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. Meer en gerichtere samenwerking is hierbij nodig. Verder is het van belang dat we gezien de ontwikkelingen omtrent welzijn en zorg een herijking van onze 'wonen, welzijn en zorgvisie' gaan maken. Dit pakken we in 2024 verder op.

## Bijdrage aan woon-welzijn/zorgvisies én -uitvoering

Wij zijn van mening dat de woon-welzijn/zorgvisies en de urgentieverordening die op stapel staan, een lokale vertaling moeten krijgen. De gemeenten nemen hierin de regie. Dit geeft kansen op versterking van de regie en op het ontkokeren van beleidsvelden en organisaties. Bevorderen van domein-overstijgende samenwerking tussen alle betrokkenen is immers een dringende noodzaak. In de eerste plaats ten behoeve van onze bewoners, maar simpelweg ook vanwege de krappe arbeidsmarkt en de op termijn onhoudbare zorgkosten.

Zoals eerder benoemd gaan we aan de slag met een herijking van onze 'wonen, welzijn en zorgvisie'. Naast dat we deze visie met onze belanghouders delen, willen we vooral 'gewoon dóen', door daadwerkelijk in buurten aan de slag te gaan met pilots en werkenderwijs te leren. Immers, er is niet één oplossing voor alles. Elke buurt heeft zijn eigen oorsprong, zijn eigen bewoners, zijn eigen karakter, zijn eigen kracht en zijn eigen mienskip. Daarom zijn onze ambulante medewerkers essentieel en kunnen we op basis van onze verbinding met bewoners en bewonerscommissies het juiste doen.

Liever 'kleine en gedragen' buurtinitiatieven dan 'groot en log' beleid dat niet van de grond komt. Door juist op kleinschalige wijze met bewoners, groepen bewoners en buurten contact te hebben, kunnen we zorgdragen voor leefbare buurten en bewoners die meedoen en zich echt eigenaar voelen van hun eigen buurt. Een mooi voorbeeld hiervan is de realisatie van een [pluktuin](#)  op initiatief van de bewoners.



## Dichtbij onze bewoners

Wij hechten er zeer aan om dichtbij onze bewoners te staan in onze buurten en wijken. Het echt kennen van onze bewoners is essentieel. Onze ambulante medewerkers zijn onze ogen en oren in de wijk. Zij zijn actief in onze buurten, kennen onze bewoners en staan dichtbij. Zij helpen, sturen, signaleren en handhaven in samenwerking met andere organisaties. Samenwerken met multidisciplinaire buurt- en wijkteams wordt daarom steeds belangrijker. Op diverse manieren bevorderen we de sociale cohesie.

Dat doen wij het liefst gezamenlijk. Zo zorgen we voor een goede start van nieuwe bewoners in hun nieuwe woning en buurt. Door gericht te investeren in welzijn, organiseren wij gezamenlijk een sociaal netwerk en vangnet van welzijn (en zorg) voor kwetsbare bewoners.

Tegelijkertijd moeten we wel visie ontwikkelen op basis van onze ervaringen, want het gevaar ligt op de loer dat woningcorporaties voor alles verantwoordelijk worden gehouden en dus financieel overal voor opdraaien, ook wanneer het formeel en feitelijk gezien bijvoorbeeld een taak van de overheid is. Kortom: we moeten het met elkaar doen, omdenken en tegelijkertijd ook 'rolvast' blijven, zonder dat we daarbij de bewoners (waar het om draait) uit het oog verliezen.


In onze visie is het gezamenlijk inzetten op preventieve activiteiten en welzijnsactiviteiten van groot belang. Het is onze maatschappelijke opdracht om met andere bewoners en organisaties preventief in te zetten op welzijn en leefbaarheid van bewoners en buurten. Dit vereist omdenken en 'mienskip' op alle niveaus.

Met de inzet van welzijns- en zorgorganisaties, gericht op zelf- en samenredzaamheid en op wat onze bewoners echt nodig hebben, kunnen we samen leefbaarheid in stand houden c.q. vergroten en de maatschappelijke kosten verlagen. Door eerder en dichterbij onze bewoners te staan en de juiste ondersteuning te bieden, kunnen we leefbare buurten en wijken behouden, waar mensen met en voor elkaar zorgen, al dan niet met onze (tijdelijke) ondersteuning. Want je thuis voelen en fijn samen wonen én leven in een inclusieve woonomgeving, daar draait het om!



## De relatie met bewonerscommissies versterkt

In onze appartementengebouwen spelen bewonerscommissies als de vertegenwoordigers van de bewoners voor WoonFriesland een belangrijke rol. In 2023 zijn we daarom doorgegaan 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 2024 gaan we daarmee door.

We willen niet praten óver onze bewoners maar mét onze bewoners. De wijze waarop wij op dit vlak al samenwerken met huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland en welzijnsorganisaties over het empoweren van bewonerscommissies is een prachtig voorbeeld. In dat kader hebben we in 2023 een drukbezochte [masterclass](#)  georganiseerd voor onze bewonerscommissies.



## Bewonerstevredenheid onverminderd hoog, gemiddeld een 8,0

We meten de tevredenheid van onze bewoners doorlopend volgens de NPS-methodiek. Zo weten wij direct van onze bewoners wat we goed doen en wat we moeten verbeteren in ons werk, gedrag en onze houding. In 2023 hebben bijna 3.000 bewoners ons feedback gegeven. We kregen gemiddeld een 8,0 als cijfer van onze bewoners. Daar zijn we erg trots op.

We leren continu van deze feedback. Zo kunnen we bewoners nog beter van dienst zijn. Begin van 2023 was de doorlooptijd van reparaties bijvoorbeeld lang. Daar hebben we iets aan gedaan. In de tweede helft van 2023 was het al beter, maar het blijft een thema om structureel mee aan de slag te zijn. Meer informatie over de bewonerstevredenheid vindt u in het hoofdstuk [Bewoner centraal](#).

## Prestatieafspraken

Wij maken samen met de huurdersorganisaties prestatieafspraken met de gemeenten waarin wij werkzaam zijn. Per gemeente en voor WoonFriesland-totaal maken wij voortgangsrapportages. Dit jaar hebben wij ook onze bijdrage geleverd aan de diverse woonzorgvisie die de gemeenten samen met zorgorganisaties opgesteld hebben.

De prestatieafspraken en de voortgangsrapportages staan op onze website, een samenvatting hiervan vindt u als bijlage 6A 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 gemeenten, ministerie voor Wonen, Bouwend Nederland en andere belanghebbenden op de Friese woningmarkt.



## Een vitale organisatie en een duurzaam prestatie­model

Randvoorwaardelijk voor het realiseren van deze 3 speerpunten is het hebben van een vitale organisatie én een duurzaam prestatie­model voor nu en de toekomst.

### Vitale organisatie

Bij WoonFriesland draait het letterlijk en figuurlijk om onze bewoners. Medewerkers werken elke dag met hart en ziel aan goed en betaalbaar wonen. Dat is en blijft mensenwerk. Daarom vinden we het belangrijk om een vitaal en wendbaar bedrijf te zijn, waar het mooi, uitdagend en prettig werken is. Met elkaar en voor elkaar werken we als Team WoonFriesland. De fysieke en mentale gezondheid van onze medewerkers draagt bij aan (duurzame) inzetbaarheid en werkplezier. We voelen ons daarom medeverantwoordelijk voor de vitaliteit van onze medewerkers.

Team WoonFriesland bestaat uit collega's die hun vak verstaan en werken aan de resultaten van onze organisatie én hun eigen loopbaan. Een team waar medewerkers gezien, gehoord en gewaardeerd worden. Waar ieders talent benut en verder ontwikkeld wordt. Waar loopbaankansen ontstaan en waar mensen duurzaam inzetbaar zijn. Kortom: een organisatie waar wij dagelijks oog hebben voor onze bewoners én medewerkers, werken vanuit vertrouwen, met hart en ziel, door gewoon te doen.



Daarom hebben we in 2023 ook extra ingezet op een steviger HRM-beleid en de verdere ontwikkeling en uitrol van ons vitaliteitsprogramma, waarbij vitaliteit en werkplezier hand en hand gaan. 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 2023 bedroeg onze gemiddelde personeelsbezetting 218,8 fte. Het verloopcijfer bedraagt 10,3% in 2023. Het ziekteverzuimcijfer bedraagt 4,81%. In 2024 zetten we extra energie in op:

- Leanmanagement; optimaliseren van bedrijfsprocessen
- Leiderschapsprogramma
- Vitaliteitsprogramma

Meer over HRM vindt u in hoofdstuk [1C Organisatieontwikkeling](#).

## Besturingsmodel


In 2023 is na het vertrek van de directeur Bedrijfsvoering (niet zijnde bestuur), de bestuursstructuur gehandhaafd met één directeur-bestuurder en het reeds bestaande managementteam, de concerncontroller en de staffunctionarissen. De bedrijfsvoering, kennis, kunde, teamsamenstelling en teamspirit zijn hiermee goed en vloeiend geborgd.



De organisatiefilosofie van WoonFriesland

## Duurzaam prestatie model

Onze inzet van middelen in 2023 voorziet goed in de doelen die in de landelijke prestatieafspraken worden beoogd: beheersing van de woonlasten, verduurzaming, extra woningen en het versnellen van nieuwbouw en ons aandeel in wonen met welzijn en zorg. Wij hebben onze begroting en ons meerjarenplan opgesteld op basis van ons actuele portefeuilleplan, de warmtevisie én de inzet van de vrijkomende middelen uit de verhuurdersheffing.

In oktober hebben we een druk bezochte [masterclass](#)  voor onze belanghouders georganiseerd met als titel: 'De bestaanszekerheid van bewoners en corporaties is en blijft goed rentmeesterschap', samen met prof, dr. Johan Conijn en WoonFriesland. Hierbij hebben we transparant onze 3 speerpunten gepresenteerd. Daarnaast hebben we uitleg gegeven over het 3 compartimentenmodel, onze stresstesten en onze meerjaren financiële positie. Er zijn feiten op tafel gelegd en fabels de wereld uit geholpen. WoonFriesland staat er financieel gezond voor en is een veerkrachtige organisatie.

## Onzekerheden

Wat we echter wel zien, is dat de onzekerheid of we deze speerpunten kunnen realiseren, groter zal worden naarmate inflatie, kostenstijgingen en rentestijgingen aanhouden, hetgeen een eerste aandachtspunt is. Een tweede aandachtspunt betreft het feit dat de eigen bijdrage van bewoners in de huurtoeslag, na de doorgevoerde huurverlaging in 2023 (deze loopt ook door in 2024) niet verlaagd is. Het voordeel dat de Overheid hiermee heeft door minder huurtoeslag uit te hoeven keren zou conform de gemaakte landelijke ministeriële afspraken hierover worden ingezet om de eigen bijdrage van bewoners te verlagen. Dat heeft echter tot op heden niet plaatsgevonden. Gezien het moeizaam rondkomen van onze bewoners is dit een flinke domper. Temeer omdat de huurverlaging onze opbrengsten structureel vermindert met ruim twee miljoen euro per jaar. Dit geld kunnen wij niet investeren in verduurzaming of nieuwbouw ten behoeve van onze bewoners en vloeit nu via de huurtoeslag terug naar de staatskas.

## Stop de vennootschapsbelasting (VPB), daarmee kunnen we 100 miljoen extra investeren!

Het is goed dat de verhuurdersheffing is gestopt, echter de vennootschapsbelasting (VPB) loopt fors op. Deze belasting geldt naast BV's en NV's ook voor woningcorporaties. Over 10 jaar gerekend onttrekt deze vennootschapsbelasting ruim 100 miljoen euro aan middelen bij WoonFriesland. Feitelijk betekent dat dat er substantieel nog steeds 'huurdersgeld' onttrokken wordt door het Rijk. Qua bedrag benadert de VPB de hoogte van de verhuurdersheffing en heeft de opheffing van de verhuurdersheffing daarom minder of geen effect.

Landelijk is het opheffen van de VPB inmiddels geagendeerd en hopelijk wordt deze belasting zo spoedig mogelijk afgeschaft, zodat we deze middelen vol kunnen inzetten voor de volkshuisvesting en dus voor onze bewoners. Wij doen bij deze een oproep om de opheffing van VPB door te zetten, hetgeen zal veel opleveren. Denk aan versnelling van de verduurzaming van de bestaande bouw, meer nieuwbouw en hogere Friese economische groei, waardoor uiteindelijk de schatkist en BV NL meer rendement zal halen dan op deze wijze door te gaan.

Om duurzaam te kunnen blijven presteren, is het van belang om scherp te blijven sturen op onze bedrijfslasten en waar nodig de kosten te verlagen. Daarnaast zullen we onze processen verder optimaliseren en eventuele faalkosten eruit halen. Daarbij letten we erop dat we niet aan 'verkeerde' zuinigheid doen. In 2023 zijn we er in geslaagd om de bedrijfslasten op een laag niveau te houden. In de Aedes Benchmark 2023 (gebaseerd op cijfers 2022) zijn we wederom in de kopgroep geëindigd.

## Solidariteit en andere woningcorporaties in Friesland

We merken dat we in vergelijking met andere corporaties procentueel een groter deel van de volkshuisvestelijke opgaven in Friesland al verwezenlijken. Dit komt door onze bestendige visie en beleidskeuzes en door onze financiële fitte situatie waar we de afgelopen jaren hard aan gewerkt hebben.

Voor een aantal grotere corporaties in Friesland reikt de financiële polsstok minder ver. Mede hierdoor worden we door gemeenten gevraagd om nog een schep boven op ons al ambitieuze doelstellingen te doen. Wij hebben in onze masterclass van oktober transparant laten zien dat we ons maximaal en verantwoord uittrekken om de ambities voor onze bewoners de komende jaren te verwezenlijken. Wij kunnen onmogelijk alle Friese volkshuisvestelijke opgaven op ons nemen, daar waar andere corporaties minder kunnen cq. minder doen.

Uiteraard zijn we in gesprek met collega-corporaties om de opgaven en middelen naast elkaar te leggen, waarbij wij als uitgangspunt nemen dat hierbij wederzijdse volledige transparantie wordt gegeven in beleidskeuzes en financiële cijfers. Dit is van belang zodat we het open gesprek met elkaar hierover kunnen hebben en te beschouwen of solidariteitsvraagstukken (het helpen van andere Friese corporaties) aan de orde zijn en of we hierin als WoonFriesland iets kunnen of willen betekenen. Hierbij hebben wij als consistent standpunt dat Fries huurdersgeld hoe dan ook in Friesland - dus binnen de woningmarktregio Friesland- moet blijven.



## Consistent landelijk beleid is bittere noodzaak

Verder zullen we de regionale en de landelijke overheid erop blijven attenderen dat er sprake moet zijn van consistent en consequent beleid. Jaarlijkse huurbevrozingen opgelegd door de landelijke overheid, lijken een charmant gebaar richting de bewoners, maar hebben onherroepelijk een negatief effect op de investeringen die we kunnen doen in de zo noodzakelijke verduurzaming van onze bestaande woningen, het toevoegen van nieuwbouw én onze bijdrage aan leefbare buurten. Indien dit overheidsbeleid structureel doorzet, met eroderende kasstromen tot gevolg, dan zullen wij fundamentele heroverwegingen moeten maken in ons portefeuillebeleid en portefeuilleplan.

## Financieel sterk, ook in 2023

De financiële resultaten 2023 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 2023 maximaal en verantwoord blijven inzetten.

De EBITDA was over 2023 ruim 12,6 miljoen lager dan begroot, met name door hogere onderhoudsuitgaven. Het is een bewuste beleidskeuze geweest om extra in te zetten op onderhoud in verband met het inhalen van corona achterstanden en het versnellen van de verduurzaming. In % van omzet bedroeg de EBITDA bijna 20% (in 2022: bijna 24%). Het resultaat voor belastingen (excl. herwaarderingen, in % van de omzet) bedraagt over 2023 circa 5,2% (2022: 10,5 %).

De loan to value (LTV) in % van beleidswaarde bedraagt ultimo 2023 circa 46%. 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 is in 2023 afgeschaft. Dit levert ons een voordeel op van circa € 8,3 miljoen. Door de afschaffing komen de komende jaren extra middelen ter beschikking voor extra nieuwbouw en verduurzaming. Echter zo'n 25 % 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 Risico's en onzekerheden zijn de belangrijkste risicogebieden die wij onderkennen en de wijze waarop wij deze beheersen nader beschreven. Onze risicobereidheid als ook de risico's zelf zijn laag tot gemiddeld door de mitigerende maatregelen die wij nemen. WoonFriesland wordt, naast eigen medewerkers, structureel bijgestaan door een externe deskundige om snel en adequaat in te spelen op de toenemende cybersecurity risico's.

## Adaptief vermogen essentieel door te verbinden, modern medezeggenschap te hebben en te klankborden met interne en externe stakeholders

Door voortdurend in de ontwikkeling van onze medewerkers te investeren, werken wij continu aan het verder professionaliseren en adaptief blijven 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 op basis van een optimale balans tussen besturing en toezicht. Een belangrijk fundament om met lef, eigen inzichten en koers weerbaar en vooruitstrevend te zijn en binnen onze woningmarktregio optimaal te presteren.

## Tot slot

Gezamenlijk blijven we een vaste koers varen, recht op ons doel af, voor onze bewoners. Wij hebben er vertrouwen in, samen kunnen we meer! Wij kijken met dankbaarheid, verbinding en trots terug op 2023. We zijn klaar voor 2024. Ook dan gaan we weer met hart en ziel aan de slag voor en met onze bewoners!

Met een hartelijke groet,

Namens Team WoonFriesland

Sigrid K. Hoekstra, directeur-bestuurder

# Risico en onzekerheden

## Governancestructuur

In 2023 is na het vertrek van de directeur Bedrijfsvoering (niet zijnde bestuur), de bestuursstructuur gehandhaafd met één directeur-bestuurder en het reeds bestaande managementteam, de concerncontroller en de staffunctionarissen. De bedrijfsvoering, kennis, kunde, teamsamenstelling en teamspirit zijn hiermee goed en vloeiend geborgd. De positie van de concerncontroller is verder verstevigd, zodat de onafhankelijke positie conform de Woningwet verder geborgd is.

Een korte samenvatting is opgenomen in [bijlage 6C](#).

WoonFriesland houdt zich aan de Governancecode 2020.

Vanwege het rooster van aftreden zijn in 2023 twee RvC-leden op voordracht van de huurdersorganisaties afgetreden. In juni is één nieuw lid op voordracht van de huurdersorganisaties aangetreden en per 1 juli is het andere lid op voordracht van de huurdersorganisaties aangetreden.

## Verbindingen

WoonFriesland had nog één vennootschap als verbinding, te weten OBM BV. Aangezien hier geen activiteiten meer in plaatsvonden, is de deelneming eind 2023 geliquideerd. De vrijgekomen middelen worden ingezet voor de volkshuisvestelijke taak van WoonFriesland. De RvC hield 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.

## Risicomanagement

Het risicomanagement richt zich op de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee wij worden geconfronteerd. Net als in 2022 kregen we ook in 2023 te maken met uitzonderlijke omstandigheden. Onder andere de effecten van de oorlog in Oekraïne en Gaza, de energiecrisis en de hoge inflatie en fors gestegen rente 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 die in 2023 verder zijn doorvertaald. Hieraan zijn ook voor ons risico's verbonden, zoals de onzekerheid over het kunnen realiseren van de verwachte huuropbrengsten.

## Risk Control Frame

In 2023 hebben we het Risk Control Frame (RCF) geactualiseerd als gevolg van de effecten van de overgang naar Tobias 365 en de doorgevoerde procesoptimalisaties. 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 2023 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. Dit zowel ten aanzien van securityrisico's als risico's die samenhangen met de KPI's vanuit het jaarplan.

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 de concerncontroller. 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, Toezicht en Inkoop worden onder leiding van de manager Klant & Woning 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 en de concerncontroller 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.

Maandelijks zijn in 2023 Kenniscafé's georganiseerd waarin diverse onderwerpen aan de orde zijn geweest, zoals cybersecurity, verduurzaming, het Greenteam en veiligheid op de werkvloer. Doel hiervan is kennisdeling en verbinding. Daarnaast zijn de periodieke Zeepkisten in 2023 weer opgestart voor alle medewerkers onder leiding van het bestuur. Tijdens deze bijeenkomsten worden visie, strategie en belangrijke ontwikkelingen gedeeld en hebben medewerkers de gelegenheid om hun vragen rechtstreeks te stellen aan het bestuur.

## 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 (General IT-Controls) 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 2023 hebben we een uitgebreide risico-analyse uitgevoerd waarbij de belangrijkste risico's zijn geïdentificeerd en zijn gescoord, waarbij ook de bestaande beheersingsmaatregelen zijn benoemd. Actiepunten vanuit deze risicoanalyse zijn opgenomen in het Security jaarplan 2024.

## Privacy

Vanaf medio 2023 is de rol van Functionaris Gegevensbescherming (FG) intern belegd bij het team Control & Compliance. Tot die tijd was deze rol extern belegd. Op basis van het Privacy jaarplan zijn door de FG acties uitgezet waarbij met name ingezet is op bewustwording rondom de AVG en aanverwante privacy gerelateerde zaken. Dit onder andere door diverse sessies in het Sturingsoverleg en presentaties aan alle teams over de impact van de AVG.

## 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. Hierbij versnellen we de verduurzaming en is de extra uitbreidingsnieuwbouw naar voren gehaald. 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. Omdat er door de vennootschapsbelasting nog steeds substantieel 'huurdersgeld' wordt onttrokken door het Rijk doen we de oproep om de vennootschapsbelasting voor corporaties af te schaffen.

Door de economische ontwikkelingen zoals de hoge inflatie van de afgelopen periode 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 minimaal elk kwartaal een 'stresstest' uit op de financiële haalbaarheid van de meerjarenbegroting. Daarbij rekenen wij de nieuwste inzichten door en bespreken dit in de overleggen met bestuur en de 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 nog 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.

We merken wel dat voor een aantal grotere corporaties in Friesland de financiële polsstok minder ver reikt met eventuele solidariteitsvraagstukken tot gevolg.

## Energiearmoede en betalingsproblemen

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

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. Ons doel is om bewoners zo vroeg mogelijk hulp te bieden. Zo kunnen we uiteindelijke uitzettingen wegens betalingsproblemen voorkomen. Voorwaarde is wel dat de bewoners zich houden aan de gemaakte afspraken.

Wij zetten ons vol in om uitzettingen te voorkomen. Uitzettingen wegens betalingsproblemen hebben in 2023 daarom alleen plaatsgevonden bij meervoudige problematiek en na diverse hulppogingen van onze kant en onze samenwerkingspartners. Dit heeft helaas niet altijd tot voorkoming geleid van de gedane huisuitzetting.

Er wordt alleen tot huisuitzetting overgegaan als het echt niet anders kan. Daarom gaan we alleen over tot huisuitzetting als er sprake is van ernstig asociaal 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. Netcongestie

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

### 1. Netcongestie

Zonder elektriciteit geen nieuwbouw en geen woningen van het gas af. Het bestaande elektriciteitsnet in Friesland is helaas niet altijd opgewassen tegen de groeiende elektriciteitsvraag. Dit heeft netcongestie als gevolg. Het risico bestaat dat we hierdoor onze volkshuisvestelijke taak onvoldoende kunnen realiseren en we onze gemaakte prestatieafspraken niet halen. In de praktijk lopen we hier al tegenaan. In Koudum kon de nieuwbouw niet direct aangesloten worden.

We proberen dit risico te beheersen door vroegtijdig met de netbeheerders om tafel te gaan en de komende projecten met elkaar af te stemmen.

### 2. Betaalbaar wonen

Door de hoge bouwkostenstijging en beperkte beschikbaarheid van arbeid en materiaal bestaat het risico dat we onvoldoende in nieuwbouw, kwaliteit en verduurzaming kunnen investeren en we hierdoor onze volkshuisvestelijke opgave onvoldoende kunnen realiseren. 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 business risks uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW. Dit alles doen we geheel binnen de financiële normen van Aw en WSW omdat we anders onder verscherpt toezicht komen te staan. Onze risicobereidheid is voor betaalbaar wonen gemiddeld en voor financiële weerbaarheid laag.

### 3. De hoge investeringen in kwaliteit en stapsgewijze verduurzaming

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. 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. Hierdoor bestaat het risico dat we onze volkshuisvestelijke opgave niet kunnen realiseren of, als we dit wel realiseren, we niet meer aan de financiële normen voldoen en we mogelijk onder verscherpt toezicht komen.

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. De overheid heeft helaas de afgelopen jaren regelmatig verandering van beleid, niet consistent beleid ingezet en zich ook niet gehouden aan de randvoorwaarden voor het realiseren van de nationale prestatieafspraken. Wij vinden dat de

overheid de consequenties van noodzakelijke maatregelen onderschat voor de sector als geheel en dus voor onze bewoners. Dit ondanks het feit dat de overheid inmiddels heeft onderkend dat het huidige prestatie­model van de sector niet duurzaam is.

#### 4. 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. Daarnaast zetten we in op hergebruik van materialen en vervangen we bijvoorbeeld alleen keukens als ze 'echt af' zijn. Dit doen we niet alleen in verband met kostenbesparing, maar ook in het kader van duurzaamheid/circulariteit. Het risico bestaat anders dat door te hoge bedrijfslasten we onze volkshuisvestelijke opgave niet kunnen realiseren. Door de bedrijfslasten laag te houden, kunnen we onze inkomsten zo goed mogelijk inzetten voor onze bewoners.

#### 5. Het ons kunnen richten op de kerntaak als 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 en we hierdoor onvoldoende grip houden op de besturing van WoonFriesland. Dit geldt ook voor het risico dat wij niet voldoen aan wet- en regelgeving zoals Woningwet, AVG en OOB. Door hier niet aan te voldoen bestaat het risico om onder verscherpt toezicht te komen en eventueel boetes opgelegd te krijgen.

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

- informatievoorziening met Power BI;
- het koppelen van risico's (beheersingsmaatregelen) aan KPI's en teamplannen;
- opleiden van eigen medewerkers en waar nodig het aantrekken en inhuren van professionals;
- leiderschapsprogramma, tweede paar ogen principe en meldplicht.

Het risico dat wij ons niet zouden kunnen richten op onze kerntaak als 'het sociaal verhuurbedrijf' wordt daardoor gemitigeerd tot laag. Dit sluit aan op onze lage risicobereidheid.

#### 6. 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. Hierdoor bestaat het risico dat we onvoldoende financiële mogelijkheden hebben om onze volkshuisvestelijke taken te realiseren. Daarnaast bestaat het risico dat we de financiële normen van Aw/WSW niet halen en we hierdoor onder verscherpt toezicht komen.

Naast een goede kostenbeheersing hebben wij een 'vluchtstrook' ingebouwd in onze financiële normen ten opzichte van de normen van Aw/WSW. Onze risicobereidheid is laag en wij vinden ons beleid op dit punt voldoende om het risico te beheersen.

## Beheersing frauderisico's

Het management heeft de verantwoordelijkheid om 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 omgaan met de middelen die we te besteden hebben. Daar gaan we zorgvuldig mee om en dit verwachten we dan ook van al onze medewerkers.

Om hier handen en voeten aan te geven, heeft het bestuur met het management en de concerncontroller de frauderisico's in kaart gebracht.

De onderkende frauderisico's zijn onder andere:

- Het risico dat woningen onrechtmatig aan bevriende huurders en/of collega's worden toegewezen.
- Het risico dat opdrachten voor meer- minderwerk niet op de juiste gronden en/of ten onrechte worden verstrekt en betaald.
- Het risico dat de onderhoudsactiviteiten ten onrechte worden opgenomen en/of inschatting van de bijbehorende kosten te hoog is. Beschikbare middelen kunnen hierdoor verkeerd aangewend worden.
- Het risico dat WoonFriesland hogere prijzen betaalt voor projecten dan in de markt gangbaar zijn.
- Het risico dat autorisaties voor onze ICT-systemen onrechtmatig worden toegekend.
- Het risico op onrechtmatige beïnvloeding van de verantwoording vanuit schattingsposten: met name de waardering van het vastgoed in exploitatie en de toelichting op de beleidswaarde (verslaggevingsfraude).

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 investeringen, 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 die functionaliteit die noodzakelijk is voor de functie. Aansluitend is er binnen ons risicoraamwerk aandacht voor het risico op verslaggevingsfraude in onze financiële rapportages.

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 elk kwartaal 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. En ook wat wij verwachten van onze aannemers en partners. We zijn transparant in onze werkwijzen. Deze documenten zijn daarom ook allemaal te vinden op onze website.



Eind 2023 hebben we de klokkenluidersregeling geactualiseerd. We vinden het belangrijk dat onze collega's eventuele misstanden kunnen melden. Met de aangepaste klokkenluidersregeling voldoen we aan de wet- en regelgeving. Inhoudelijk betreft de belangrijkste wijziging dat in de nieuwe regeling is opgenomen dat 'WoonFriesland niet benadeelt'. Dat betekent dat de juridische positie van (personen rondom) de melder sterker is geworden. Daarnaast komt bijvoorbeeld de rol van de vertrouwenspersoon nadrukkelijker naar voren. Aan de OR is uitleg gegeven over deze regeling die er vervolgens mee heeft ingestemd. Onze vertrouwenspersoon heeft een duidelijker plek gekregen op intranet, ze is nu makkelijker te vinden. Ook hebben we opvolging gegeven aan de punten uit het verslag van de vertrouwenspersoon, en uitleg gegeven aan de OR. Deze punten zijn blijvend onder de aandacht en bespreken we periodiek met de OR.

Met de benoeming van een interne functionaris gegevensbescherming (FG) kunnen medewerkers laagdrempelig melding doen van eventuele datalekken en informatieverzoeken. Ook hebben we een rondgang gedaan bij de teams in het kader van AVG/privacy, waarmee we bewustwording stimuleren.

In 2023 heeft Control & Compliance dit onderwerp verder onder de aandacht gebracht bij de medewerkers door in werkoverleggen aan te sluiten en het onderwerp te bespreken. Hierbij hebben we tevens het vergroten van de bewustwording met betrekking tot privacy meegenomen.

Ook in 2024 besteden we hier aandacht aan in de vorm van bijvoorbeeld trainingen en/of workshops. Op die manier houden we integriteit onder de aandacht. We hebben een extern bureau aangetrokken dat ons FeedForward-training gaat geven in 2024.



# Organisatieontwikkeling

WoonFriesland heeft een druk jaar achter de rug, met veel veranderingen. Om die veranderingen goed aan te kunnen, is een stevige interne organisatie nodig. Dagelijks werken wij daar met hart en ziel aan.

## Medewerkersbetrokkenheid

Betrokken medewerkers zijn essentieel en een belangrijke randvoorwaarde voor een goede bewonerstevredenheid. In 2023 hielden wij een onderzoek naar de medewerkersbetrokkenheid. Er zijn in totaal 230 vragenlijsten verstuurd naar onze collega's. Hiervan zijn in 185 vragenlijsten ingevuld retour ontvangen. Dat is een response van 80,4%. Vorige keer was dat 70,5%.

Gemiddeld geven de collega's een 8,0 op de hoofstelling 'ik ben trots op mijn werk bij WoonFriesland'. 72% van de respondenten is uitermate positief met een gegeven cijfer tussen de 8 en 10. Gemiddeld genomen is het cijfer dus licht gestegen ten opzichte van vorige keer, en is het aantal collega's dat deze stelling met een onvoldoende beoordeelt bijna gehalveerd. Daar zijn we trots op. De uitkomsten zijn in de teams besproken en verbeterpunten worden opgepakt.

## Strategische personeelsplanning

Strategische personeelsplanning (SPP) 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. Het stelt ons in staat om vooruit te kijken en ons aan te passen aan de ontwikkelingen in onze branche. Door een SPP worden we nog beter in staat gesteld om talenten te identificeren, ontwikkelen en te behouden. Het geeft ons ook inzicht in medewerkers waar extra tijd en aandacht voor benodigd is.

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. In 2023 hebben we de basis gelegd om gestructureerd onze personeelsplanning continu te monitoren middels SPP.

## Opleidingen

Opleiding, training en ontwikkeling van onze medewerkers helpt ons om bij te blijven in het vakgebied. Ook dit jaar hebben alle medewerkers vakspecifieke opleidingen gevolgd, maar ook opleidingen voor het verbreden van algemene kennis en trainingen op het gebied van persoonlijke ontwikkeling. Om klaar te zijn voor vandaag en voor morgen.

## Ziekteverzuim

Voor 2023 was de doelstelling onder 5% ziekteverzuim te blijven, met een meldingsfrequentie van onder de 1.0. Het resultaat is respectievelijk 4,81% en 0,99. Deze cijfers zijn beter dan vorig jaar, het ziekteverzuimpercentage ligt onder ons streefpercentage. Daar zijn we blij mee.

Duurzame inzetbaarheid was in 2023, en is ook in de komende jaren, een belangrijk thema: hoe blijven onze medewerkers zo vitaal mogelijk? Daarom bieden we medewerkers de mogelijkheid deel te nemen aan bedrijfsfitness of kunnen ze hun sportevenement/abonnement (gemaximeerd) declareren aan het einde van het jaar. We zijn gestart in 2023 met ons vitaliteitsprogramma en gaan daarmee door. Medewerkers konden vrijwillig deelnemen aan een Preventief Medisch Onderzoek. Ruim 130 collega's maakten daar gebruik van. We hebben voor 2024 een programma opgesteld om meerdere keren per maand intern aandacht te hebben voor onderwerpen die kunnen bijdragen aan vitaliteit. En tegelijkertijd ook aan verbinding onderling.

## Hybride werken

Hybride werken is een vast onderdeel van ons beleid geworden en is anno 2023 niet meer weg te denken. Dat past bij goed en modern werkgeverschap, en draagt bij aan werkgeluk en aan onze doelstelling om onze CO<sub>2</sub>-uitstoot te verlagen door minder reisbewegingen van woon-/werkverkeer. Medewerkers zijn in 2023 nog beter gefaciliteerd om overal hun werk te kunnen doen, op een moderne maar ook veilige manier.

## ARBO/veilig werken

Wij vinden de veiligheid van onze medewerkers erg belangrijk en willen een omgeving bieden waar zij (virus)veilig kunnen werken. We hebben een commissie Arbo en veiligheid die regelmatig bij elkaar komt en bespreekt hoe het gaat en wat er beter (veiliger) kan. We hebben de protocollen in 2023 aangescherpt.

WoonFriesland is ook dit jaar weer VCA-gecertificeerd. VCA staat voor Veiligheid, Gezondheid en Milieu Checklist Aannemers, en is een norm voor de evaluatie en certificatie van veiligheids- en arbozorgsystemen. In 2023 hebben we de VCA-processen nog efficiënter ingericht.

## PowerBI

In 2023 lag focus op doorontwikkeling van de dagelijkse beschikbaarheid van management- en stuurinformatie. Er is inmiddels een goede basis gelegd. Hier gaan wij in 2024 mee verder. We koersen op goede real-time rapportages over al onze primaire processen. In het tweede kwartaal 2024 willen we dat afronden.

## ICT

In 2022 stond de overgang naar ons nieuwe basissysteem Tobias 365 centraal. We werken sindsdien 'in de cloud'. Ook in 2023 hield deze overgang ons nog bezig. Inmiddels zijn we goed gewend aan het nieuwe systeem.

## Friesland Huurt

Eind december hebben we besloten om aan te sluiten bij Friesland Huurt: een samenwerkingsverband van Friese woningcorporaties op het gebied van woonruimteverdeling. Op dit moment bieden Accolade, Elkien, Wonen NoordWest Friesland en Woonzorg Nederland regio Friesland hun woningen aan op deze website. Woningzoekenden kunnen zo via één inschrijving in aanmerking komen voor een woning van al deze corporaties.



# 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' is de kern van de visie van WoonFriesland. Hierop heeft de raad van commissarissen ook in 2023 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.

## Meerjaren strategie en duurzaam prestatie­model

De raad heeft in 2023 strategiesessies met het bestuur gehad. Daarbij zijn de 3 meerjarenspeerpunten besproken, te weten:

1. betaalbare verduurzaming
2. uitbreiding én versnelling nieuwbouw
3. leefbare buurten; zoals ook in het bestuursverslag uiteengezet is

In deze sessies zijn de begroting en het meerjarenplan besproken op basis van ons actuele portefeuilleplan en warmtevisie én de inzet van de vrijkomende middelen uit de verhuurdersheffing. Ook is kennis genomen van de diverse stresstesten die periodiek gedaan worden en van de doorrekeningen in het duurzaam prestatie­model en onze meerjaren financiële positie. WoonFriesland staat er financieel gezond voor en is een veerkrachtige organisatie.

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 2024 en meerjarenplan. De RvC onderschrijft daarnaast het pleidooi van het bestuur om de vennootschapsbelasting (VPB) af te schaffen om vervolgens deze middelen in te zetten voor de Friese volkshuisvesting. Temeer omdat ook collega-corporaties tegen de grenzen van hun duurzaam prestatie-model aanlopen en opgaven en middelen uit de pas gaan lopen.

De raad van commissarissen is als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Eerste benoeming	Einde eerste zittingstermijn en/of herbenoemd	Definitief aftredend
Mevrouw W.J. Mansveld	Voorzitter	1 juli 2022	30 juni 2026	30 juni 2030
De heer J.B. Rijpkema*	Vicevoorzitter	1 april 2022	31 maart 2024	31 maart 2028
De heer J.C. Bijlsma	Lid	1 april 2022	18 april 2024	N.v.t.
De heer B. van Ree**	Lid	21 juni 2023	21 juni 2027	21 juni 2031
Mevrouw N. Ybema**	Lid	1 juli 2023	1 juli 2027	1 juli 2031
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

## 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 2023 zijn twee nieuwe leden, op voordracht van Platform Huurders WoonFriesland, toegetreden tot de RvC. De heer Bijlsma heeft zijn werkzaamheden per 18 april 2024 als commissaris bij WoonFriesland neergelegd omdat zijn werkzaamheden vanuit zijn eigen bedrijf, niet langer verenigbaar zijn met het uitoefenen van het commissariaat bij WoonFriesland.

## Overzicht nevenfuncties leden raad van commissarissen

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, dit is geëindigd op 31 december 2023. Tevens is zij lid van de raad van commissarissen van Groningen Airport Eelde en sinds november 2023 lid van de raad van commissarissen van Enexis Holding.



W. Mansveld

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).



J.B. Rijpkema

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 was daarnaast tot juli 2023 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. De heer Bijlsma is op 18 april 2024 teruggetreden als commissaris bij WoonFriesland.



J.C. Bijlsma

De heer B. van Ree (1963) is werkzaam als Projectdirecteur Almere Pampus bij de gemeente Almere. Daarnaast is hij lid van de raad van toezicht van het Architectuurcentrum Aorta in Utrecht. Op 21 juni 2023 is de heer Van Ree op voordracht van de huurdersorganisaties toetreden tot onze raad van commissarissen.



B. van der Ree

Mevrouw N. Ybema (1962) is werkzaam als Directeur Bestuurder bij Zonnehuisgroep Noord in Zuidhorn. Zonnehuisgroep Noord biedt zorg, specialistische behandeling en begeleiding aan mensen thuis of bij een locatie in de provincie Groningen. Daarnaast is zij lid van de raad van toezicht van Wender. Op 1 juli 2023 is mevrouw Ybema op voordracht van de huurdersorganisaties toetreden tot onze raad van commissarissen.



N. Ybema

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 Friesland); voorzitter bij Stichting Rixt (productie Friese opera); voorzitter bij Stichting Interieurs in Friesland (provincie-brede zoektocht naar waardevolle interieurs); voorzitter bij Werkgroep Strategie Oranjewijk; project-/procesadviseur restauratie/herstructurering monumenten van gemeenten en particuliere instellingen; lid Jury Wopke Eekhoffprijs Leeuwarden en voorzitter bij Stichting Surplus (Steunfonds Stadsschouwburg De Harmonie). Op 1 juni 2023 is hij afgetreden.

Mevrouw R.H. Mossel (1963) is bestuurder van de Noord-Nederlandse Coöperatie van Zorginstellingen U.A. (thuiszorg, verzorgingshuis- en verpleeghuiszorg in Groningen en Drenthe). Naast haar functie als bestuurder is zij voorzitter van de VvE Weierspoort, het gehele jaar vrijwilliger palliatieve zorg VPTZ en bestuurslid van de PvdA Assen (allen onbezoldigd). Mevrouw Mossel bracht brede ervaring vanuit de welzijn- en zorgsector mee. Op 17 juni 2023 is zij afgetreden.

## Samenstelling commissies

De RvC kende de volgende commissies en bemensing:

### *De remuneratie-commissie*

De remuneratie-commissie bestond voor de wisseling uit mevrouw R.H. Mossel (voorzitter) en de heer J.B. Rijpkema. Na de wisseling bestaat de commissie uit de heer Rijpkema (voorzitter) en mevrouw Mansveld. De commissie beoordeelt het functioneren van de directeur-bestuurder en stelt de arbeidsvoorwaarden vast. Begin 2023 en eind 2023 hebben de remuneratiegesprekken plaatsgevonden met de directeur-bestuurder.

In de novembervergadering 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 auditcommissie*

De auditcommissie bestond voor de wisseling uit de heer J.A.F.A. Timmermans (voorzitter) en de heer J.C. Bijlsma. Na de wisseling bestaat de commissie tot het aftreden van de heer Bijlsma uit de heer J.C. Bijlsma (voorzitter) en de heer B. van Ree. 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 2023 is in de auditcommissie gesproken over het Jaarplan 2024 e.v., updates stresstesten, het Jaarverslag en de Jaarrekening 2022, inclusief accountantsverslag, het treasury jaarplan 2024, diverse beslisdocumenten, wijziging diverse statuten en reglementen, taakoverdracht Swettehiem, kwartaalrapportages, kwartaalrapportages C&C en auditplan 2024 Control & Compliance, opdrachtbevestiging en auditplan accountant, selectie nieuwe accountant en correspondentie Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit wonen. De commissie heeft vijf keer vergaderd.


## Informatievoorziening

Uit vele bronnen verkreeg de RvC in 2023 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 daarvan voor WoonFriesland. Via de organisatie 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 woningcorporaties (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 opgaven en middelen, duurzaam prestatie-model, stresstesten, volkshuisvesting, innovatie en duurzaamheid met de diverse interne en externe belanghouders.

De RvC vindt dat zij gedurende 2023 goed is geïnformeerd en die informatie gedegen heeft besproken om haar rol adequaat in te vullen. De voltallige RvC heeft aan haar verplichtingen van [permanente educatie](#) 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 de [masterclass](#)  'De bestaanszekerheid van bewoners en corporaties is en blijft goed rentmeesterschap', samen met prof, dr. Johan Conijn en WoonFriesland. Aan deze drukbezochte masterclass in oktober namen ook een aantal commissarissen deel. Hierin was een breed scala van belanghouders vertegenwoordigd. Toelating van interne medewerkers leidde tot meer kennis van de eigen werkwijze en cultuur van de corporatie. Dit zorgde voor een sterkere verbinding tussen de medewerkers, de bestuurder en de toezichthouders.

## Contacten belanghouders

De RvC onderhoudt contact met de diverse belanghouders van WoonFriesland. Er heeft in 2023 tweemaal overleg plaatsgevonden met de Ondernemingsraad en tweemaal met het Platform Huurders. Deze overleggen verliepen positief en constructief.

## Functioneren RvC

De belangrijkste punten waarbij de RvC ook in 2023 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 (meerjarenvisie, herijking portfeuilleplan, meerjaren begroting, opgaven en middelen, stresstesten 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.
- Er is door RvC en het bestuur ruime aandacht geweest voor het 'onboarden' van de twee nieuwe huurderscommissarissen. Hiertoe zijn meerdere kennissessies en strategiesessies georganiseerd om de nieuwe commissarissen op gelijke vlieghoogte te brengen als de andere commissarissen.
- De RvC heeft in 2023 tweemaal een zelfevaluatie gedaan, eenmaal als raad zelf voor het afscheid van twee commissarissen en eenmaal onder externe begeleiding in december met daarbij de nieuwe commissarissen waarbij ook aandacht is geweest voor het gezamenlijk functioneren, inhoudelijk, in rollen en qua cultuur.

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 2023 zijn een groot aantal reglementen en statuten aangepast conform wet- en regelgeving.

Dit heeft geleid tot een aanpassing van de volgende statuten en reglementen:

- Reglement Raad van Commissarissen
- Reglement Auditcommissie
- Reglement Bestuur
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Procuratiereglement
- Treasury- en Beleggingsstatuut inclusief addendum
- Meldregeling misstanden (Klokkenluidersregeling)

Met de RvC en het bestuur is ook besproken of er sprake is van het persoonlijk in bezit hebben van vastgoed met als doel het te verhuren. Dit punt heeft de aandacht van het bestuur en de RvC en wordt periodiek besproken in de vergaderingen van de RvC. Daarnaast is er qua nevenfuncties sprake van meldingsplicht.

## Goedkeuringsbesluiten

De RvC heeft in 2023 vijf keer vergaderd. De remuneratiecommissie kwam twee keer bijeen, de auditcommissie vijf keer. De RvC heeft aan de volgende besluiten en voorstellen van de directeur-bestuurder goedkeuring verleend in 2023:

- Jaarstukken 2022 en accountantsverslag EY
- Rooster van aftreden huurderscommissarissen
- Benoeming twee nieuwe raad van commissarissen op voordracht huurdersorganisatie
- Wijziging diverse statuten en reglementen
- Beslisdocument nieuwbouw 64 woningen Het Perk in Sneek
- Beslisdocument nieuwbouw 45 appartementen It Skûlplak in Sneek
- Beslisdocument nieuwbouw 30 woningen De Kim en De Kamp in Surhuisterveen
- Deelname prijsvraag Circulair Bouwen Nieuw Oud Oost in Leeuwarden
- Controleplan accountantskantoor EY 2023
- Opdrachtbevestiging EY controle 2023
- Management letter EY 2023
- Jaarplan WoonFriesland 2024 e.v.
- Bezoldiging Bestuur en RvC 2024

- Treasury Jaarplan 2024 e.v.
- Aanpassing volmacht WSW
- Liquidatie OBM B.V.
- Opdracht accountantsselectie voor de controle vanaf boekjaar 2025
- Auditplan 2024 Control & Compliance

## Uitoefenen toezichttaak

De RvC heeft ook in 2023 aan accountantskantoor EY de opdracht gegeven voor de controle op het jaarverslag, de jaarrekening en de dVi controle. In ontmoetingen heeft de accountant de rapportages en de management letter 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. Er is décharge verleend aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid in 2023.

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.

## 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 en lid remuneratiecommissie NV SRO, Amersfoort (bezoldigd)
- Vice-Voorzitter RvC en voorzitter Remuneratiecommissie aardappelcoöperatie Agrico, (inter)nationaal opererend, Emmeloord (bezoldigd)
- Bestuurslid Nationaal Renovatie Platform (NRP), Purmerend (onbezoldigd)
- Lid Raad van Klanten, BNG Bank, Den Haag (onbezoldigd)

## Bezoldiging bestuur en commissarissen

In 2023 was de bezoldiging van het bestuur en topfunctionarissen conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). In de jaarrekening (zie hoofdstuk 4) is de bezoldiging terug te vinden. De raad stelt de vergoeding van de leden van de RvC vast. Deze past binnen de Honoreringcode van de VTW en voldoet aan de WNT. Ook deze vergoedingen zijn in de jaarrekening terug te vinden.

## Tot slot

De raad spreekt 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. Het volkshuisvestelijk presteren heeft duidelijk zijn resultaten gehad in het substantieel toevoegen en versnellen van nieuwbouw, verdere verduurzaming van bestaande woningen en werken aan leefbare buurten en wijken. Daarnaast is er hard gewerkt aan de randvoorwaarden hiervoor, te weten een vitale organisatie en een duurzaam prestatie-model.

Dit heeft zich ook onder andere vertaald in een mooie score bij het medewerkersbetrokkenheidsonderzoek en een uitstekende score in het bewonerstevredenheidsonderzoek met als gemiddeld cijfer een 8! Ook hier geldt wederom 'Goed gedaan!'

De RvC is er zeer van bewust dat juist de bewoners van WoonFriesland in nog zwaarder financieel én sociaal 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 we gezamenlijk invulling geven aan de missie van WoonFriesland: 'wij werken samen aan goed en betaalbaar wonen'.

Wilma Mansveld

Voorzitter raad van commissarissen

### Behaalde punten permanente educatie RvC/bestuur 2023

RVC	Aantal PE-punten 2023	Bestuur	Aantal PE-punten 2023
		Mevrouw S.K. Hoekstra	77,5
Mevrouw W.J. Mansveld	7		
De heer B. van Ree	5		
De heer J.B. Rijpkema	13		
De heer J.C. Bijlsma	7,5		
Mevrouw N. Ybema	3		

02

---

**Over WoonFriesland**



## Een nieuw thuis voor de familie Kasim

In april 2023 kreeg Redwan Kasim samen met zijn vrouw Khalida, dochters Sozvien en Eveline en zoontjes Mohammed en Kawa de sleutel van hun nieuwe plekje in Oosterwolde. ‘We hebben flink geklust’, vertelt hij. ‘Samen met mijn vrouw heb ik de vloer gelegd, behang geplakt en het plafond gewit. Het is prachtig geworden!’

In de woonkamer staat de eettafel die precies groot genoeg is voor het Syrisch-Koerdische gezin. Hun huis in Syrië was ongeveer net zo groot. ‘Het verschil is dat we in Syrië geen bovenverdieping of zolder hadden’, vertelt dochter Sozvien. ‘En we hadden maar één tuin. Hier hebben we er twee: een voor- en achtertuin.’

### Vluchten uit Syrië

Drie jaar geleden vluchtte vader Redwan vanuit Syrië naar Nederland. ‘Door de oorlog werd het te gevaarlijk’, legt hij uit. ‘De stad waar we woonden telde ooit 500.000 mensen, maar heel veel inwoners zijn gevlucht. Je merkte iedere dag de spanning. Mensen waren enorm bang en zaten vol stress.’ Nadat Redwan een verblijfsstatus had gekregen, kwam ook de rest van de familie naar Nederland.

Op haar telefoon laat dochter Sozvien een foto zien van kat Micho die ze niet mee kon nemen naar Nederland. ‘Ik mis hem heel erg’, knikt ze. ‘Mijn zusje Eveline had een schildpad. Ook die kon niet mee.’ In hun nieuwe huis in Oosterwolde hebben ze nog geen huisdieren. ‘Wie weet straks, maar we focussen nu eerst op het uitzoeken van een school voor de kinderen en een baan voor ons’, zegt Redwan. Zelf zou hij graag aan de slag willen als loodgieter. En zijn vrouw Khalida kan niet wachten om haar werk als kapster weer op te pakken.

### Een mini-supermarkt in de achtertuin

De familie Kasim werd met open armen ontvangen in hun nieuwe woning. ‘Van een buurvrouw kregen we een tv, een tafeltje en games voor mijn broertjes’, glundert Sozvien. ‘De mensen zijn hier allemaal ontzettend vriendelijk.’ Daardoor voelt de nieuwe woning steeds meer als thuis. ‘Natuurlijk is het eerst nog wennen, maar we zijn ontzettend blij met ons plekje. Zeker nu de zon meer gaat schijnen’, lacht Redwan.

De zonnige achtertuin is inmiddels Redwans favoriete plek. ‘Hier heb ik een klein moestuintje met munt, tomaten, komkommer, paprika en aardbeien. Ons eigen mini-supermarktje’, knipoogt hij. Vooral de munt wordt volop gebruikt door de familie Kasim. ‘In Syrië drinken we thee met verse munt en heel veel suiker. Zonder thee kan mijn dag niet beginnen.’

Ook Khalida en de kinderen voelen zich steeds meer thuis in Oosterwolde. ‘Mijn broertjes willen graag op voetbal’, vertelt Sozvien. ‘Mijn zusje Eveline droomt van paardrijden. En ik ben op zoek naar een leuke sportschool. Laat de toekomst maar beginnen!’

# Bewoner centraal

Wij hechten veel 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.

In 2023 hebben we onze netwerkplekken geoptimaliseerd. Deze netwerkplekken bevinden zich in wijken en buurten dicht bij onze bewoners en bij voorkeur gezamenlijk met samenwerkingspartners. Door dicht bij onze bewoners en samenwerkingspartners te zijn, verbeteren we onze dienstverlening.

## MijnWoonFriesland

Sinds 2020 hebben onze bewoners 24/7 de mogelijkheid om zelfstandig zaken te regelen in ons portaal "MijnWoonFriesland". In 2023 was het percentage huuropzeggingen via MijnWoonFriesland 25,5% en het percentage reparatieverzoeken via MijnWoonFriesland lag op 25,1%.

## Bewonerstevredenheid

Wij meten al jaren de tevredenheid van onze bewoners over ons werk en dienstverlening. Dat doen we op verschillende onderdelen: bij onderhoud door onze eigen service- en onderhoudsdienst, onderhoud door derden en bij nieuwe en vertrekkende bewoners. Vanaf mei 2023 hebben we hier de kwaliteitsverbeteringsprojecten aan toegevoegd.



## Onderhoud door eigen service- en onderhoudsdienst

In 2023 hebben we over onze service- en onderhoudsdienst 4639 enquêtes verstuurd. Van deze 4639 bewoners hebben 1529 mensen de enquête ingevuld. Dat is een respons van 33%. Dit percentage ligt iets hoger dan vorig jaar. Gemiddeld geven onze bewoners ons een 8,3 voor het uitvoeren van reparatieonderhoud. Onze onderhoudsmedewerkers krijgen zelfs een 8,7 gemiddeld! Beide zijn gestegen ten opzichte van vorig jaar. Daar zijn we erg trots op.

De termijn waarin we de reparatie hebben uitgevoerd scoort gemiddeld een 7,7. Wanneer we dit per kwartaal bekijken zien we een mooie stijgende lijn. In Q1 is het gemiddelde nog maar een 7,2, in Q2 stijgt het naar een 7,7 en in Q3 naar een 8,2.

## Reparatie en Onderhoud door derden

Om de tevredenheid over onderhoudswerk dat derden voor ons uitvoeren te meten, verstuurden wij in 2023 779 enquêtes. 211 bewoners stuurden deze enquête terug. Gemiddeld geven zij onze onderhoudspartners een 7,7 als rapportcijfer, en een 8,1 voor de onderhoudsmedewerkers van onze partnerbedrijven.

Ook reparatieverzoeken van derden laten een mooi hoger gemiddelde zien, ook al blijft dit wel achter op deze van onze eigen dienst.

## Nieuwe verhueringen

We meten de tevredenheid van nieuwe bewoners. We verstuurden hiervoor afgelopen jaar ruim 1.616 enquêtes. Daarvan kwamen er 466 ingevuld retour. Gemiddeld beoordelen onze nieuwe bewoners ons met een 8. De tevredenheid over de dienstverlening van de wijkconsulenten was gemiddeld een 8.2. De informatie die nieuwe bewoners van ons ontvangen, krijgt een 8 als cijfer. Deze cijfers laten een lichte stijging t.o.v. 2022 zien.


## Vertrokken bewoners

Ook meten we de tevredenheid van bewoners die uit een woning van WoonFriesland gaan. Van de 1393 verstuurdde enquêtes naar vertrokken bewoners kwamen er 290 ingevuld terug. Gemiddeld beoordelen deze vertrokken bewoners ons met een 7,6. De tevredenheid over de dienstverlening van de mutatie-inspecteur was gemiddeld een 8,3 en de ontvangen informatie krijgt een 8.


## Kwaliteitsverbetering

In 2023 hebben bewoners waarvan de woning in een kwaliteitsverbeteringsproject zat, enquêtes toegestuurd. In 2023 hebben 918 bewoners een enquête ontvangen. 257 bewoners hebben ons van een reactie voorzien. Het gemiddelde cijfer voor de kwaliteitsverbeteringswerkzaamheden is een 7.3. De aannemer wordt beoordeeld met het gemiddelde cijfer van een 7.4.

## WoonFlits

Met de digitale nieuwsbrief [WoonFlits](#)  houden we onze bewoners op de hoogte van belangrijke en interessante onderwerpen. In 2023 hebben de bewoners de WoonFlits vier keer in hun mailbox gekregen.

## De relatie met bewonerscommissies versterkt

In 2023 hebben we actief ingezet op de verbinding met onze bewonerscommissies. Samen met de bewonersraad, wijkconsulenten en het management zijn we bij hen op bezoek gegaan. In 2023 hebben we een [masterclass](#)  georganiseerd voor (potentiële) bewonerscommissies.

Voor 2024 ontwikkelen we een programma waarin we op verschillende thema's het gesprek aangaan met de commissies. Dit als antwoord op de veranderende samenleving en hoe onze bewoners hier zelf een rol in kunnen spelen in het kader van "samen wonen, samen leven".







## Buurman & Buurman houden de Fabriekslaan netjes

Onkruid wieden, de steeg aanvegen of de krant bezorgen: Ben Hofman (69) en Siebren Zuidstra (79) draaien hun hand er niet voor om. Samen zorgen ze ervoor dat de Fabriekslaan in Drachten er spic en span uitziet. Inmiddels staat het handige tweetal in de straat bekend als Buurman & Buurman. 'Een titel waar we best trots op zijn!'

In 2020 verhuizen Ben en Marion vanuit Den Haag naar Drachten. De verhuisdozen zijn nog maar net uitgepakt of Ben gaat aan de klus. 'Onze schutting in de achtertuin was een klimrek, waar ongenode gasten zo bij omhoog konden klauteren', legt hij uit. 'Vandaar dat ik de schutting heb voorzien van extra planken om hem helemaal dicht te maken.' Het getimmer en geboor in de achtertuin klinkt buurman Siebren als muziek in de oren. Nog geen tien minuten later schudden beide heren elkaar de hand. Een bijzondere vriendschap is geboren.

### Kleine moeite, groot gebaar

Drie jaar na die eerste ontmoeting hebben Buurman & Buurman al diverse klusjes gedaan in de straat. 'We hebben voor meerdere burens de schutting dichtgemaakt en verhoogd', vertelt Siebren. 'En we onderhouden voor een aantal burens de tuin als ze er geen tijd voor hebben. Ook vegen we de steeg aan en verwijderen het onkruid. Zelf haal ik iedere week de Drachtster Courant op bij het gemeentehuis en breng die huis aan huis langs bij iedereen in de straat. Kleine moeite, groot gebaar.'

Beide handige klussers vullen elkaar perfect aan. 'Toen we hier kwamen wonen, heb ik gelijk een toilet boven geïnstalleerd', geeft Ben als voorbeeld. 'De aansluiting en leidingen lagen er al, dus het was een fluitje van een cent. Inmiddels heb ik ook bij Siebren een toilet op de bovenverdieping geplaatst. En een buurman even verderop heeft de tegeltjes gezet. Zo helpen we elkaar waar we kunnen. En altijd met gesloten beurzen.'

### Besmet met het klusvirus

Het enthousiasme van Buurman & Buurman werkt aanstekelijk, want inmiddels helpen meerdere bewoners om de straat netjes te houden. 'We hebben net nieuwe burens gekregen: Hans en Albert', vertelt Ben. 'Ook zij zijn besmet met het klusvirus. Binnen twee dagen nadat ze in de straat waren komen wonen, was hun tuin super netjes. Daarnaast onderhouden ze ook de tuintjes van twee burens. Zo knapt de straat steeds verder op. Daar geniet ik ontzettend van.'

Ook Siebren loopt met een grote glimlach door de Fabriekslaan. 'Als ik samen met mijn vrouw ga fietsen, let ik altijd op de voortuintjes van mensen. Er is bijna geen straat zo mooi als die van ons. Daarbij krijgen we hulp van WoonFriesland. Zo regelt wijkconsulent Peter bijvoorbeeld een staalborstelmachine voor ons, waarmee we het onkruid tussen de tegels vandaan kunnen borstelen.' Een verzoek aan WoonFriesland hebben beide heren nog wel. 'Verlichting in de steeg', benadrukt Ben. 'De steeg is nu aardedonker, waardoor veel burens er 's nachts niet meer langs durven. Kleine lampjes op zonne-energie kosten niets en maken de steeg een stuk veiliger. Siebren en ik willen ze wel installeren!'

---

# Leefbaarheid

Al jaren draagt WoonFriesland 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-voordeur-projecten': manieren om de leefomgeving veiliger en schoner te maken en te houden en om overlast te voorkomen.



Om te weten wat er speelt, stellen onze wijkconsulenten met buurtbeheerders wijkanalyses op. De signalen daaruit leiden tot concrete plannen om de wijken te verbeteren en de verbinding met verschillende partijen die actief zijn in de wijk te vergroten.

In 2023 hebben we deze plannen deels in uitvoering gegeven en deels zelf uitgevoerd. Een goed voorbeeld is het overleg met bewoners aan de Reinder Buysingweg. Hieruit kwam naar voren dat er belangstelling is voor een bewonerscommissie. Door de hoofdingang te verplaatsen is ruimte gemaakt voor een ontmoetingsruimte voor de bewoners en is de aanrijdadressering voor hulpdiensten op een logische manier ingericht.

## Minder zelfredzaam

Wij huisvesten steeds meer bewoners die zorg nodig hebben. Met multidisciplinaire buurt- en wijkteams benutten we elkaars kennis en kunde, binnen de wet- en regelgeving. Onze wijkconsulenten en buurtbeheerders spelen hierin een belangrijke rol. Zij zijn actief in onze buurten en helpen, sturen, signaleren en handhaven in samenwerking met andere organisaties.

## Initiatieven

Wij stimuleren initiatieven die bewoners aandragen. Een voorbeeld is het opnieuw inrichten van het groen, de looproute voor bewoners en de verbinding tussen drie appartementencomplexen aan de Gealanden in Leeuwarden. De plannen worden in 2024 uitgegeven.

Een ander voorbeeld is de Kastanje in Burgum. Samen met Kearn en de bewoners hebben we plannen gemaakt om het groen aan te pakken op een duurzame manier, waarbij aandacht is voor biodiversiteit.

## Woonomgeving

Een groene omgeving maakt wonen prettiger. Ook kan groen een bijdrage leveren aan het tegengaan van de klimaatverandering en dus een prettig woonklimaat opleveren. Ons Greenteam kijkt gericht welke acties we kunnen nemen. Ook bij kwaliteitsverbetering en nieuwbouw hebben we meer aandacht voor de leefomgeving en vergroening. De aanleg van de woonomgeving rondom de nieuwbouw in Munein 🌍 en de groene inrichting van de woonomgeving bij de 12 nieuwe woonwageningen 🌍 in Drachtstercompagnie zijn voorbeelden hiervan.



## Overlast

Het aantal overlastmeldingen is in 2023 gestegen. De reden hiervan is tweeledig. Enerzijds is er gestuurd op het nog beter administreren van iedere vorm van overlast in de leefbaarheidsmodule. Daarnaast neemt het aantal kwetsbare bewoners in onze woningen toe.

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	2023	2022	2021
Klachten	67	106	99
Buren (overlast)	293	186	271

## Klachten

Het aantal klachten is in 2023 gedaald. 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. In 2023 zijn er 13 klachten via de Provinciale Klachtencommissie bij ons is gemeld. Deze hebben we samen met de wijkconsulenten goed kunnen afhandelen. Tien klachten zijn zonder zitting opgelost. De overige drie klachten zijn behandeld door de Provinciale Klachtencommissie.

## Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Friesland

De provinciale klachtencommissie heeft in 2023 3 hoorzittingen over een klacht van WoonFriesland gehouden. Eén klacht is ongegrond verklaard, één klacht is deels ongegrond verklaard en één klacht wacht nog op uitspraak van de commissie.

## Veiligheid

In 2023 hebben we een integraal veiligheidsplan opgesteld waarin we bij de verschillende bouwkundige onderdelen beschrijven welke risico's er zijn, hoe we hiermee omgaan en waar de verantwoordelijkheden liggen. Daarnaast is voor S&O het VCA keurmerk geüpdatet, getoetst en behouden. De interne Arbo- en Veiligheidscommissie, BHV-organisatie en preventiemedewerkers zijn op orde.

We hebben bijna alle woningen voorzien van rookmelders. Bij 304 woningen hebben we in 2023 rookmelders aangebracht. We hebben er alles aan gedaan om alle rookmelders geplaatst te krijgen. In een aantal gevallen komen we echt niet binnen en worden de rookmelders geplaatst bij andere onderhoudswerkzaamheden in de woning of bij een mutatie.



## 'Het voelt als een nieuw huis'

Aan de Van Loonstraat in Leeuwarden wonen Rianne Pastoor-Faber en Andries Faber met hun tweeling Sophie en Noëlle in hun nieuwe huis. Nieuw? “Zo voelt het wel een beetje in dit huis uit de jaren dertig”, vertelt Rianne.

“Het hele huis heeft nu dubbel glas. Via de muur in de woonkamer kwamen vocht en kou binnen. Daardoor hadden we last van schimmel. Gelukkig is dit opgelost en daardoor werkt het dubbele glas nu optimaal. Ook boven hebben we dubbel glas, dus ook daar zijn we de vochtproblemen kwijt. In de kruipruimte hebben ze isolatiekorrels gespoten. Daardoor heb ik geen koude voeten meer en kunnen onze meiden gerust over de vloer kruipen. Het is fijn dat we nu zo’n aangenaam en gezond binnenklimaat hebben. Dat was met de komst van een tweeling heel belangrijk voor ons.”

### Dubbel glas, ventilatiesysteem en tochtpunten

Bij Rianne en Andries kwam alles bij elkaar. Het huis moest grondig geïsoleerd worden. Rianne: “Onze douche en toilet en de verbinding naar de keuken zijn nu volledig geïsoleerd. Ook hebben we een ventilatiesysteem gekregen dat we vanuit de keuken kunnen bedienen. Zo kan het vocht goed en snel weg. Eigenlijk hebben we sinds het eind van de zomer een nieuwe achterkant.”

Andries geeft nog aan: “Sinds we dubbel glas hebben hoef ik ’s ochtends de raamwisser niet meer te gebruiken om het vocht weg te vegen.”

# Betaalbaarheid

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



## Huurprijzen en huurbeleid

In 2023 is ons huurbeleid geactualiseerd. Door diverse actuele ontwikkelingen staan wij de komende jaren voor grote en urgente opgaven. Opgaven die een hoge investeringscapaciteit vragen. Omdat middelen en opgaven in balans moeten blijven, was actualisatie van ons huurbeleid noodzakelijk.

Als gevolg van wijzigingen in het landelijk beleid kunnen we onvoldoende ons huurverhogingsbeleid doorvoeren. Zo is afgelopen jaren o.a. huurbevriezing en huurverlaging doorgevoerd. De verwachte huurinkomsten worden niet ontvangen, met als gevolg dat de kasstromen eroderen, terwijl de opgaven blijven toenemen.

De actualisatie van ons huurbeleid is vormgegeven door betaalbare huren in samenhang met het beheersen van woonlasten centraal te stellen. Op dit moment is het aandeel betaalbare huren 94%.

In het geactualiseerde huurbeleid hebben we de streefhuren verhoogd van goed geïsoleerde energiezuinige woningen. Een iets hogere huur wordt hierbij gecompenseerd door een beter energielabel, wat in principe de woonlasten van de bewoner ten goede komt. Naast een directe besparing biedt een energiezuinigere woning ook bescherming tegen fluctuaties in energieprijzen. Het verkleint de onzekerheid voor bewoners.

De middelen die we met deze actualisatie genereren, zullen we maximaal inzetten voor onze bewoners. We realiseren ons dat het financieel rondkomen voor veel van onze bewoners met een smalle beurs een dagelijkse opgave is. Daarom zijn betaalbare woonlasten bij de huidige energieprijzen van groot belang voor onze bewoners. De door ons ingezette versnelling van de verduurzaming van de woningen is daarom essentieel voor het verlagen van de woonlasten.

Begin januari 2023 hebben we de adviesaanvraag ingediend bij het Platform Huurders en begin maart ontvingen we positief advies van de huurdersorganisaties. We zien 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 nu en later. En om betalingsproblemen bij onze bewoners te voorkomen.



## Huurverhoging

In 2023 zijn de huurprijzen beperkt verhoogd volgens het in maart vastgestelde huurprijsbeleid. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli voor woningen die huurverhoging kregen, is uitgekomen op 2,42%.

Ongeveer 31,2% van onze bewoners heeft huurverlaging of geen huurverhoging gekregen. De gemiddelde huurverhoging bedroeg (incl. de huurverlaging of 0% huurverhoging) maar 0,1%. De huurverhoging geldt ook voor huurders van parkeerplaatsen, garageboxen en bergingen.

## Huurachterstanden en huissuitzettingen

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 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 door naar hulpverleningsinstanties.

In januari 2021 is de Wet op de gemeentelijke schuldhulpverlening ingegaan. In 2022 zijn de meeste gemeenten 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. In 2023 is de samenwerking rondom deze vroegsignalering geïntensiveerd en loopt in vrijwel alle gemeenten goed.

Iedere bewoner die onvrijwillig de woning moet verlaten is er één teveel. Helaas zijn er ondanks extra persoonlijke aandacht in 2023 toch 14 huurcontracten vanuit ons als verhuurder beëindigd. Zeven keer gebeurde dat met een rechterlijke uitspraak en zeven keer weigerden bewoners hulp bij achterstand en 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.





## 'WoonFriesland is voor ons eiland van levensbelang'

In het lentezonnetje geniet Janneke Langerak (37) op de bank in haar woonkamer van een dampende kop thee. Als geboren en getogen Terschellingse is ze maar wat trots op haar sfeervolle huurwoning. Ze stond lange tijd op de wachtlijst om een eigen plekje op het eiland te bemachtigen. "Mij krijg je hier nooit meer weg", lacht ze.

Met een brede glimlach opent Janneke de groene voordeur van haar knusse woning aan de Zeedistelstraat in West-Terschelling. Een voordeur die qua look & feel perfect past in het pittoreske straatbeeld met naoorlogse woningen, maar stiekem spiksplinternieuw is. "Met de renovatie in het voorjaar van 2022 heeft het hele blok nieuwe voordeuren gekregen", wijst Janneke. "Naast de deuren verving het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland ook alle oude kozijnen en ramen. Ik heb nu kunststofkozijnen met HR++ glas en spouwmuurisolatie. En dat merk je!"

Door de grondige verduurzaming geniet Janneke inmiddels van een perfect geïsoleerde woning. Dat was hard nodig, want haar rijwoning dateert uit 1948. "Toen ik net de sleutel kreeg, was dit echt een tochtol", vertelt ze met haar typische Terschellinger nuchterheid. "Maar ik was vanaf het eerste moment dat ik hier binnenstapte verliefd. Ik voel me zeer gezegend dat het me is gelukt om mijn eigen plekkie op het eiland te krijgen."

### Van levensbelang

Met de komst van de lente kan Janneke de balans op maken van de eerste winter in haar uitstekend geïsoleerde woning. "Ik heb flink op mijn energierekening kunnen besparen", beaamt ze volmondig. Daarmee is haar woning klaar voor de toekomst en behoort Janneke tot één van de 'lucky few' die op het eiland wil blijven wonen.

"Veel van mijn vrienden zijn naar de vaste wal gegaan, omdat ze geen tijd en zin hadden om te wachten op een woning. Daardoor ontstaat er vergrijzing op het eiland. WoonFriesland is voor mij van levensbelang, anders was het me nooit gelukt om hier een huisje te krijgen. Maar dat geldt voor ons gehele eiland. Door de woningen van WoonFriesland kan de volgende generatie Schylgers hier blijven wonen en sterven wij eilanders niet uit. Mij krijg je hier niet meer weg, alleen in een kisse!"

# Beschikbaarheid

## Primaire doelgroep

In 2023 hebben we volgens onze eigen controle in 98,7% 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 2023 hebben we in 181 woningen woningzoekenden met een toegekende urgentie gehuisvest. Het betreft:

- 24 woningzoekenden met een medische urgentie;
- 12 bewoners die gedwongen moesten verhuizen vanwege een calamiteit, voorgenomen sloop of ingrijpende verbetering van hun woning;
- 14 mensen op voordracht van een maatschappelijke instelling of zorginstelling, waarvan 9 mensen binnen het landelijke actieprogramma 'Weer Thuis';
- 131 woningen waarin vluchtelingen (gezinnen) die een verblijfsstatus hebben gekregen, gehuisvest zijn in opdracht van de gemeente.

## Toelichting statushouders

In 2023 zijn totaal 240 personen gehuisvest.

- 197 personen zijn gehuisvest door aanbieden van totaal 113 woningen.
- 43 personen zijn nareizigers die rechtstreeks naar familie doorstromen

## Vraagdruk

We merken dat de vraagdruk toeneemt en terwijl de mutatiegraad afneemt. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat de sociale huur in netto aantallen op Friese schaal niet toeneemt, ondanks dat we sinds 2018 ruim 900 woningen aan de sociale huurvoorraad hebben toegevoegd. Daarnaast zijn mensen minder geneigd om te verhuizen als een huurbevroezing of huurverlaging is doorgevoerd.



## Mutatiegraad

De doorstroming in de bestaande voorraad was in 2023, met een mutatiegraad van 10,6% iets hoger dan de 10% in 2022. In 2023 ging voor 2111 bestaande en nieuwe woningen, kamers en standplaatsen een huurcontract van WoonFriesland in met een nieuwe bewoner (eigen verhuringen zonder onderverhuringen).

## Zoekduur

De gemiddelde zoekduur van alle actieve woningzoekenden die in 2022/2023 een huurcontract met ons afsloten, was 39,1 weken. In 2021/2022 was dat 36,2 weken.

## Op de Waddeneilanden

Voor Schiermonnikoog, Terschelling en Vlieland gelden aanvullende toewijzingsregels. De Bewonersraad is op Terschelling en Schiermonnikoog in 2023 de volwaardige vertegenwoordiger van het huurderbelang geworden. Naast een ledenwervingscampagne namen zij deel aan de totstandkoming van prestatieafspraken op beide eilanden. De inzet is om dat vanaf 2024 ook op Vlieland te zijn.

## Aan- en verkopen

In 2023 hebben we tien woningen aangekocht. Slechts een keer hebben we een woning verkocht die op basis van ons portefeuilleplan minder gewenst was. Daarnaast hebben we door middel van een volkshuisvestelijke taakoverdracht 129 woningen in de wijk Westeinde in Leeuwarden overgenomen van Habion.





## ‘Koppen’ bij elkaar voor een bewonerscommissie

In het spiksplinternieuwe appartementengebouw aan de Kûpersstrjitte in Burgum willen we een bewonerscommissie opstarten. Vandaar dat we alle bewoners uitnodigden voor een ‘Flatbabbel’. Samen met welzijnsorganisatie Kearn gingen we aan de slag in 2023. Een verslag van deze middag.

Op de vraag hoe hun nieuwe appartement bevalt, klinken enthousiaste reacties. “It wennet hjir prachtich!” Toch zijn er ook verbeterpunten. Van de haperende verwarming en de stramme deurdrangers tot de kale muren in de gangen; buurtwerker Doetie noteert alle punten. “Om jullie woonwensen uit te voeren, is het oprichten van een bewonerscommissie een goed idee”, concludeert ze.

### “Myn frou is poergeskikt!”

Ook onze buurtbeheerder Bart Weening en wijkconsulent Anne de Meer zijn aanwezig tijdens de Flatbabbel. Ieder verbeterpunt voor hun wordt door de heren genoteerd. Naast praktische zaken, zien Bart en Anne vooral ook mogelijkheden voor de bewoners zelf om hun wooncomfort te vergroten.

“Dit nieuwe complex is eind vorig jaar opgeleverd”, vertelt Bart. “Op de eerste verdieping is een mooie ontmoetingsruimte. Deze ruimte is perfect om elkaar als burens te treffen, maar op dit moment wordt er nog niets met deze ruimte gedaan. Zonde. Vandaar dat we Kearn Welzijn hebben gevraagd om ons te ondersteunen bij het opzetten van een bewonerscommissie die hier leuke bewonersactiviteiten kan organiseren.”

Dat idee valt in de smaak bij de aanwezige bewoners. “Wy kinne hjir moai klaverjasse”, oppert één van de heren. “Ik tocht oan in kofjemoarn of rumicub”, vult zijn buurvrouw aan. Maar op de vraag of iemand van de aanwezige bewoners plaats wil nemen in de bewonerscommissie om dit te organiseren, blijft het stil. “Myn frou is poergeskikt!”

## Ogen en oren van de flat

Doetie herkent die terughoudendheid wanneer een bewonerscommissie wordt opgericht. “Voor veel bewoners is dit onbekend terrein. Vandaar dat wij hen graag ondersteunen”, legt Doetie uit. “Wij helpen bij de officiële oprichting, maar ook bij de opstart van de eerste activiteiten. Een bewonerscommissie is van grote waarde voor alle bewoners. Vragen, wensen of problemen kan de bewonerscommissie gelijk doorgeven aan WoonFriesland. Als bewonerscommissie bent u de oren en ogen van de flat.”

Dit rechtstreekse lijntje is erg handig, benadrukt buurtbeheerder Bart bij de aanwezige bewoners. “Ik heb veel contact met andere bewonerscommissies, waar één iemand mijn mobiele nummer heeft. Zo kunnen we snel schakelen als er iets is.” Er wordt instemmend geknikt in de zaal.

Aan het einde van de Flatbabbel wappert Doetie trots met drie namen van bewoners die wel plaats willen nemen in de commissie. “In moai begjin”, concludeert ze. “Hjir kinne wy wol fierder mei!”

# Samenwerking belanghouders, veel contact!

Samen met onder meer bewoners, huurdersorganisaties, gemeenten, collega-corporaties, markt- en maatschappelijke partijen, wijk-, buurt- en dorpsbelangen, zorg- en welzijnsorganisaties en de Provincie Fryslân zorgen we voor voldoende goede en betaalbare huurwoningen en een leefbare woonomgeving voor onze bewoners.

Deze samenwerkingsverbanden en ingezette innovaties werpen hun vruchten af. Hieronder lichten wij een aantal zaken uit. We hebben in bijlage 6B een volledig overzicht van onze samenwerkingspartners opgenomen.



## Huurdersorganisaties: constructieve samenwerking

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. Vanwege de volkshuisvestelijke taakoverdracht van Swettehiem in Leeuwarden is de bewonerscommissie van dat complex een bijzondere gesprekspartner. Zij worden ondersteund door huurdersplatform Nieuw Elan.

Op de Waddeneilanden Terschelling, Vlieland en Schiermonnikoog behartigt De Bewonersraad het huurdersbelang nadat zij deze taken van de voormalige adviesraden en huurdersverenigingen heeft overgenomen.

Over de volgende zaken is overleg geweest en advies gevraagd:

- Adviesaanvraag aanpassing ZAV-beleid en afschaffen geriefsverbeteringen
- Actualisatie huurbeleid WF
- Huurverhoging 2023
- Jaarplan WF 2024 e.v.
- Vervangende nieuwbouw Master Lubwei Garyp
- Vervangende nieuwbouw De Tuije Garyp
- Aansluiting WF bij FrieslandHuurt
- Herzien Wocozon tarief bij nieuw contract
- Vervangende nieuwbouw Galamalaan Koudum
- Vervangende nieuwbouw De Kim & De Kamp Surhuisterveen
- Wijziging tarief serviceabonnement klein onderhoud


Overige correspondentie:

- Jaarplan en begroting 2023 De Bewonersraad
- Aanpassing statuten WoonFriesland
- Aanpassing verhuiskosten en onkostenvergoedingen
- Jaarlijkse bijdrage De Bewonersraad
- Uitslag Onderzoek van De Bewonersraad naar de mate van beschikbaarheid van sociale huurwoningen 2022-2023




## 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, bijvoorbeeld (groot)onderhoud of leefbaarheid.

In november organiseerden we een eerste [kennissessie](#)  voor al onze bewonerscommissies. En met succes, want de zaal zat vol. Na afloop vroegen we de aanwezige bewoners over welk thema zij graag met ons in gesprek gaan in een volgende kennissessie. Wordt vervolgd dus in 2024!

## 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. 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.

Het onderzoek is in september 2023 gepresenteerd op een succesvolle [interactieve bijeenkomst](#) , waarbij naast de betrokken Friese corporaties en huurdersorganisaties voor het eerst ook de Friese gemeenten aanwezig waren. Met bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordigers is gezamenlijk gediscussieerd over de vraagdruk binnen de sociale verhuur in Friesland en zijn oplossingsrichtingen verkend.

Daarnaast organiseerden we in oktober samen met prof. dr. Johan Conijn een [masterclass](#)  over het dynamische krachtenveld waarin wij opereren. Daarbij nodigden we wethouders, beleidsmedewerkers, raadsleden, huurdersorganisaties en collega-corporaties uit. De bijeenkomst was een groot succes.



## Woonlastenonderzoek

In samenwerking met de Vereniging van Friese Woningcorporaties (VFW) en de Friese Huurdersorganisaties hebben we in 2023 een grootschalig Fries woonlastenonderzoek uitgevoerd. Het is een vervolg op een eerder onderzoek uit 2015. De resultaten zijn verwerkt in een eindrapport dat we begin 2024 aan onze stakeholders presenteren.

## Weer Thuis

Begin 2022 hebben we het convenant 'Weer Thuis!' ondertekend. 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 diverse partijen werken we aan het concreet en lokaal inregelen van de afspraken, de monitoring van de uitstroom en het bevorderen van een goede start voor deze uitstromers. In 2023 is vooral gewerkt aan de optimalisatie van de werkprocessen, de monitoring en het verbeteren van de lokale inregeling van de afspraken.

## 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 2023 is de werkwijze verfijnd en de samenwerking geïntensiveerd. Ondanks forse prijsstijgingen en inflatie zijn de meeste bewoners 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. Van tips voor energiezuinig gedrag en kleine maatregelen in de woningen (radiatorfolie, tochtstrips) tot 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 Friesland.

## JINC: gelijke kansen voor jongeren

Sinds 2018 werken wij samen met JINC, een non-profitorganisatie die strijdt voor kansgelijkheid 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.

## WOCOZON

De samenwerking met stichting Wocozon loopt goed. De plaatsing van zonnepanelen is losgekoppeld van de versnelling van de verduurzaming om nog meer woningen te kunnen voorzien van zonnestroom. De fluctuerende elektratarieven in de markt maken zonnestroom interessanter. Zeker met het vervallen van het prijsplafond in 2024 zal het voordeel groter zijn dan in voorgaande jaren.

Bewoners van grondgebonden en duplex-woningen kunnen we op aanvraag eenvoudig 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 opslag van energie die bijdraagt aan het opvangen van pieken in het verbruik of opslag van energie in een buffer.

## Aantal woningen met zonnepanelen



Totaal aantal woningen met zonnepanelen  
**10.591**



Aantal woningen met zonnepanelen in 2023  
**1.048**



## Een pareltje in hartje Leeuwarden

Ruud Korlevink is een bekend gezicht in de Hoeksterpoort in Leeuwarden. Zijn tuin nog veel meer! Als je langsloopt, zie je zijn fantastische tuinontwerp. Of misschien valt het niet gelijk op omdat het lijkt alsof het gewoon bij zo'n statig gebouw hoort. Alsof het altijd zo was.

Maar niets is minder waar. Ruud woont hier sinds 2000 en toen lag er alleen gras en een grijs tegel terras. Ruud vond dat dit anders kon. Hij maakte een tuin die winterhard en het hele jaar groen is. Zo is de Hoeksterpoort een prachtig plaatje!

“Wij zijn blij met Ruud. Om de mooie tuin én ook omdat hij andere bewoners helpt met een tuintip of door de handen uit de mouwen te steken”, vertelt buurtbeheerder Marten van der Veen. “Ruud en zijn tuin zijn een aanwinst voor de buurt.”

### Strak, goed onderhouden en winterhard

“Het ontwerp ontstaat in mijn hoofd en zo probeer ik het uit te voeren”, vertelt Ruud aan wijkbeheerder Marten. “Hier begon ik met een plantenbak die bij het vuil stond. Die bak werd een vijver. Daarna ben ik de beplanting gaan uitzetten. Toen het groen op z'n plek stond heb ik grindpaden gemaakt.”

“Er is hier weinig zon, dus daar moet je rekening mee houden met de beplanting. De planten moeten winterhard, groenblijvend en makkelijk te onderhouden zijn. En ik hou van strakke lijnen, dus ik moet ze goed kunnen snoeien.”

“Als ik iets aanpas of verplant dan koop ik iets nieuws dat in mijn ontwerp past. Zo blijf ik creëren en vernieuwen. Van maart tot eind oktober onderhoud ik de tuin. De andere maanden ruim ik vooral bladeren op van de bomen in de buurt, want het moet wel netjes blijven.”

### Creatief en durven te doen

Ruud heeft een klein 'proeftuintje'. Een plek waar hij stekjes of nieuwe plantjes test. Groeit het? Hoe groeit het? Zo ontdekt hij wat kan en bekijkt hij wat beter kan om de tuin mooi te houden. Spullen die anderen niet meer gebruiken geeft Ruud een tweede leven. Maar wel passend bij de tuin. Een waterspuwer als plantenbak, een rek voor de klimop of resthout waarvan hij een bijzondere plantenbak maakt. Het zijn een paar voorbeelden die de creativiteit van Ruud laten zien.

## Gewoon Doen, Gewoon Groen!

“De werkzaamheden van Ruud passen goed bij ons motto Gewoon Doen, Gewoon Groen!”, vertelt Marten. “Zo maken we samen de wereld een beetje beter én verbeteren we het woonplezier. En het helpt ook nog eens bij het voortbestaan van dieren en planten, verkoeling van de aarde en het voorkomen van wateroverlast.”

# Bezit: verbetering en verduurzaming van onze woningen

## Portefeuilleplan

Ieder jaar actualiseren we onze portefeuillestrategie om in te kunnen spelen op de actuele ontwikkelingen. Zo kunnen we bij veranderingen adaptief zijn. De extra financiële ruimte die er is ontstaan door het afschaffen van de verhuurdersheffing hebben we direct ingezet voor het versnellen van onze opgave: nieuwbouw, verbetering en verduurzaming van ons bestaand bezit.

Naast extra uitbreidingsnieuwbouw heeft dit zeer zeker ook betrekking op het versnellen van de verduurzaming. Dit moet leiden tot een vastgoedportefeuille met minimaal energielabel C in 2025. Hiermee versnellen wij onze ambities als het gaat om de verduurzaming en geven wij invulling aan onze ambitieuze maatschappelijke opgaven binnen de financiële mogelijkheden.

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 in 2023 met gemeenten gesproken over de warmtetransitievisie. Gemeenten 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 gemeenten goed voeren rond de wijkuitvoeringsplannen.



## Ambitieuze en haalbaar

De keuze voor een fasering van de uitbreidingsnieuwbouw tot 2030 sluit geheel aan bij de oplopende hoge vraagdruk. Hierbij hebben we het afgelopen jaar de versnelling ingezet die moet leiden tot een grotere beschikbaarheid de komende jaren. De versnelling brengt ons eerder bij ons doel van onze wensportefeuille.

## Vergroening van ons woningbezit

Wij willen toekomstbestendige en goede woningen verhuren die passen bij het veranderende klimaat. Een mooi voorbeeld zijn de 36 nieuwe sociale huurwoningen in het park Eeskwerd in Leeuwarden. Hier liggen als eerste in Friesland retentiedaken op. Daarmee zijn wij voor sociale huurwoningen niet alleen de eerste in Friesland, maar ook de eerste in Nederland. Het speciale aan deze daken is dat ze voorzien zijn van een buffer voor het opvangen van water. Op die waterbuffers groeien verschillende bloemen die ook gebruik maken van het water uit de buffers. Zo houden bewoners droge voeten bij plensbuien. En in de zomer houdt dit dak de zonnestralen op het platte dak tegen. Een win-win situatie dus.

Daarnaast hebben we meegewerkt aan het project '12 straten groen'  ; een programma van KRO-NCRV op NPO 1. Onze bewoners uit de Kruisstraat in Leeuwarden deden mee en maakten van de versteende straat gezamenlijk een groene en biodiverse oase.



## 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 gemeenten 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 gemeenten. Op deze manier worden praktische mogelijkheden voor verduurzaming in ons bezit meegewogen bij de gemeentelijke warmtetransitievisies.

De betaalbaarheid van de woonlasten staat blijvend onder druk voor een grote groep van onze bewoners. Daarom zijn wij in 2023 verder gegaan met het versneld inzetten 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 is een uitdagende ambitie. Dit betekent een versnelling van de stapsgewijze reductie van de energievraag door schilisolatie, isolerend glas en hoog rendement cv-ketels ten opzichte van het portefeuilleplan.





Onderstaande tabel geeft een overzicht per eind 2023.

Energielabels geregistreerd	31-12-2023
G	190
F	314
E	629
D	1.255
<b>Labels G t/m D</b>	<b>2.388</b>
C	5.198
B	3.991
A	7.292
A+	102
A++	51
A+++	220
A++++	26
<b>Labels ≥ C</b>	<b>16.880</b>
<b>Totaal</b>	<b>19.268</b>

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. Daarom 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 weerbarstig.

Onze relatiemanagers nemen deel aan de Friese proeftuinen voor aardgasvrije wijken in Garijp, op Vlieland en nu ook op Schiermonnikoog. In Garijp is het 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 [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. De energiecoaches geven adviezen en tips aan inwoners met als doel door kleine maatregelen en aanpassing van gedrag de energielasten structureel laag te houden.



## Verduurzaming bestaande bouw

In 2023 hebben we 1.058 woningen in kwaliteits- en energieverbeteringsprojecten opgeleverd. Daarvan hebben 847 woningen een labelverbetering gekregen. En daar weer van zijn 542 woningen naar energielabel C of beter gebracht en hebben we inmiddels 88 procent van ons bezit op label C of beter gebracht. In 2023 heeft 5,5% van onze labels een nieuwe registratie gekregen.

In 2023 hebben we 1.048 woningen van zonnepanelen voorzien, wat het totaal brengt op 10.591 woningen die zijn voorzien van zonnepanelen. Van dat aantal zijn de zonnepanelen op 9.190 woningen van ketenpartner WoCoZon via een leasecontract. Daarnaast zijn er nog 368 installaties geplaatst via Vriezoon.

Daarnaast zijn er 320 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.

De versnelling van de verduurzaming via projecten is de komende jaren het uitgangspunt voor onze vastgoedstrategie. Dit zal erin moeten resulteren dat de geregistreerde energielabels vanaf 2026 minimaal label C zijn.

Naast de investeringen in nieuwbouw en kwaliteits- en energieprojecten verbeterden we de conditie van onze woningen verder door fors te investeren in planmatig onderhoud en mutatieonderhoud in 2023. Het aantal woningen waar mutatieonderhoud is uitgevoerd, was in 2023 1.914 (2022: 1.701). De kosten per mutatie bedroegen in 2023 € 1.681 (2022: € 1.933).

De totale kosten voor mutatieonderhoud lagen in 2023 op € 3,2 miljoen. Deze kosten zijn gelijk aan vorig jaar. Er zijn iets minder 'dure' mutaties door Vastgoedmanagement projectmatig opgepakt. In 2023 zijn er bij 165 woningen 'grote' mutaties geweest (2022: 173). Deze mutaties kosten gemiddeld € 31.000, dat is lager dan het gemiddelde in 2022 (€ 33.500). Dit komt door een kritischer inventarisatie van wat er meegenomen wordt in een mutatie voorafgaand aan de uitvoering. Ook de leegstand als gevolg van dit type mutaties is daarmee afgenomen.

De reparatiekosten en het aantal reparaties lagen behoorlijk hoger dan vorig jaar, resp. € 7,0 miljoen bij 23.778 reparaties. De kosten per reparatie lagen in 2023 gemiddeld op € 295. Deze kosten zijn per reparatie een klein beetje gedaald ten opzichte van 2022 (2022: € 311).

Doelstelling is dat aantallen en kosten van reparaties niet verder stijgen, c.q. in de toekomst geleidelijk gaan dalen. Zeker nu we al een fors deel van onze woningen qua kwaliteit op niveau hebben gebracht. Total Cost of Ownership (TCO) is daarom een belangrijke issue bij de opzet en beoordeling van voorgestelde projecten.

## Duurzame nieuwbouw

Onze nieuwbouwwoningen realiseren wij aardgasloos. Ze voldoen aan de nieuwe BENG-normen. In 2023 hebben wij 9 nieuwbouwprojecten opgeleverd, met in totaal 160 woningen. Daarnaast zijn er nog 8 woningen nagenoeg gereed, maar is het wachten op Liander om de woningen aan te sluiten op het stroomnet.



## 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.

In 2023 hebben we samen met de gemeenten Weststellingwerf, Smallingerland en Opsterland verkennende gesprekken gehad over de realisatie van Buurblok. In deze gemeenten zijn een aantal geschikte locaties naar voren gekomen. Helaas zijn er in overige gemeenten nog geen mogelijkheden voor de uitbreiding van dit concept.

## Actuele en juiste gegevens met 3D open BIM

De inrichting van het 3D open BIM-platform heeft in 2023 stilgelegen vanwege de inzet van de medewerkers voor het omnummern van de complexen in T365 en Vastware. De ontwikkeling van een digitaal 3D BIM-model is recent weer gestart en wordt in 2024 verder opgepakt vanuit het project 'Optimaliseren technische vastgoeddata'.





## Een droomplek in DreamHûs

Sinds eind augustus 2023 wonen Jella en Geoffrey in één van de drie DreamHûzen. Geboren en getogen in de directe omgeving van Delft kenden ze The Green Village al. Twee dagen voor de verjaardag van Jella pakte het stel de verhuisdozen uit in hun DreamHûs. “Dit is het huis waarin we voor het eerst samenwonen.”

“Hiervoor woonden we beide nog in een studentenhuis. Dan is dit toch echt wel heel erg fijn: een plekje helemaal voor onszelf. We kunnen nu zelf bepalen welke spullen er in de woonkamer staan. En in de keuken is het niet langer zoeken naar schone pannen. Heerlijk.”

### Klein gebaar, groot verschil

In plaats van alle spullen voor hun droomwoning in te slaan bij de Ikea kozen Geoffrey en Jella ervoor om hun meubels uit te zoeken bij de kringloop. “Op de bank na begint alles wat je ziet aan een tweede leven”, wijst Geoffrey. “Door spullen te recyclen, proberen we onze footprint te verkleinen. We gebruiken zo weinig mogelijk plastic en proberen spullen vaker dan één keer te gebruiken. Zo hebben we sinds kort herbruikbaar bakpapier ontdekt. Met dit soort kleine dingetjes proberen wij het verschil te maken.”

### Uitvindingen testen

Als app-ontwikkelaar en webdesigner zijn Geoffrey en Jella gek op gadgets en technologie. Alle uitvindingen die in hun DreamHûs worden getest verwelkomen ze dan ook met open armen. Jella: “Binnenkort krijgen we een slimme thermostaat in huis die we via een app kunnen bedienen. Ook huishoudelijke apparaten zoals de wasmachine of de oven kun je koppelen aan deze app. Als webdesigner en app-ontwikkelaar vinden wij het ontzettend gaaf om deze uitvinding te testen en ons steentje bij te dragen aan dit ontwerp.”

### Eigenaars van een wormenhotel


Binnen maar ook buiten helpen Jella en Geoffrey mee aan het testen van duurzame ontwerpen. “In de tuin staat een wormenhotel”, lacht Geoffrey. “Dat is een minihuisje waarin we al ons gft-afval gooien. Vervolgens verwerken de wormen het tot compost. Een composthoop in een modern jasje dus. Net als die wormen hebben wij hier een fantastische plek gevonden. Als het aan ons ligt, blijven we hier nog wel even wonen!”


# DreamHûs


Ook in 2023 ging de samenwerking met onze partners in het DreamHûs in volle vaart verder. Onder meer de 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.



## De uitrol van succesvolle innovaties

De innovaties die zichzelf in Delft hebben weten te bewijzen, vinden inmiddels hun weg naar de Friese praktijk. De plug-and-play warmteterugwininstallatie genaamd **Flatmate**  van Sanura wordt in vijftigvoud in Leeuwarden getest. Deze proef 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. In 2023 hebben we in Heerenveen zes portieken in een complex voorzien van 6 HeatCycles.

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.



## Testen van nieuwe innovaties

In 2023 hebben we volop nieuwe innovaties getest in ons DreamHûs. Hieronder zetten we de meest kansrijke ideeën op een rijtje.

### GoZon

We zien steeds vaker om ons heen dat overbelasting van het net een groot probleem vormt voor het installeren van duurzame producten. Met de innovatie [GoZon](#)  proberen we om de warmte die wordt opgewekt met zonnepanelen, ook terug te leveren aan een warmtenet.

### FLEXinet

Daarnaast is er een grootschalig onderzoek naar het aanbieden en opslaan van warmte en elektriciteit bezig in Delft: FLEXinet. DreamHûs is onderdeel van dit net en helpt onder andere met de Borg, om een model te vinden waarmee netten gebalanceerd kunnen worden.

### Heau

Ook de innovatie Heau heeft zijn intrede gedaan. Deze douche-innovatie slaat de warmte van de vorige douchebeurt op in een geïsoleerd compartiment en levert deze aan het begin van de nieuwe douchebeurt. Hierdoor geniet je als bewoner direct van warm water. Je hoeft dus niet eerst de douche een minuut te laten lopen. Een slimme besparing van water én energie.

### Control Flow

Een innovatie die ook water en energie bespaart en eind 2023 werd geïnstalleerd in het DreamHûs is de Control Flow. In landen om ons heen zijn problemen met waterlevering dagelijkse kost. Hier in Nederland is dat nog niet het geval, maar het zit er aan te komen. Vandaar dat Control Flow de stap van Engeland naar Nederland maakt en zijn product hier test. Control Flow is een klein product dat je op je kraan of douchekop schroeft. Deze bespaart water maar houdt de druk gelijk (een probleem waar veel waterbesparende douchekoppen tegenaan lopen).

Komend jaar gaan we in samenwerking met het CEW dit product ook testen in Leeuwarden. In Delft gaan we echter nog een stapje verder. We kijken hoever we het waterverbruik van een bewoner terug kunnen schroeven terwijl het comfortniveau hoog blijft.

03



# Financiën

## Volkshuisvestelijke doelstellingen

In 2023 hebben we ons maximaal financieel uitgerekte voor onze bewoners om onze woningen betaalbaar en in goede staat te houden. Om dit te bereiken hebben we fors ingezet op het versneld verduurzamen van de woningen en hebben we deels ook de Coronajaren, waarin minder gerealiseerd kon worden, zoveel mogelijk ingehaald.

Er is sprake van een gezonde financiële exploitatie. Daarbij zullen we de komende jaren fors blijven inzetten op de verbetering van de duurzaamheid van ons bestaande bezit en het toevoegen van nieuwe woningen. Daarnaast hebben betaalbare huren en lage bedrijfslasten onze volle aandacht, waarbij de organisatie van een kwalitatief goed niveau is en blijft.

## Financieel resultaat 2023

In onderstaande tabel wordt het financiële resultaat van 2023 vergeleken met de begroting uit 2023 en de jaarrekening van 2022.

Alle bedragen x €1.000,-

Omschrijving	Jaarrekening 2023	Begroting 2023	Jaarrekening 2022
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	33.704	45.586	36.487
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	19	19	165
Resultaat overige activiteiten	-709	-260	-661
Overige organisatiekosten	-3.827	-3.498	-2.798
Leefbaarheid	-3.443	-3.497	-2.551
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>25.744</b>	<b>38.350</b>	<b>30.642</b>
Rente	-18.652	-18.491	-17.084
Resultaat deelneming	9	0	-9
<b>Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>7.101</b>	<b>19.859</b>	<b>13.549</b>
Niet-gerealiseerde waardeverandering	-125.619	11.681	25.322
Belastingen	129.331	-2.980	-7.362
<b>Resultaat W&amp;V rekening</b>	<b>10.813</b>	<b>28.560</b>	<b>31.509</b>

### Resultaat 2023 ten opzichte van de begroting

Het resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen over 2023 is **lager** dan begroot. Het verschil in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen van circa **€ 12,8** miljoen wordt in het volgend overzicht in beeld gebracht.

Alle bedragen x €1.000.000,-

Meer resultaat wegens:	Bedrag	Subtotaal
Lagere algemene kosten	0,8	
		0,8
Minder resultaat wegens:		
Lagere huuropbrengsten	-1,4	
Hogere afschrijving kantoorpanden	-1,9	
Hogere onderhoudslasten	-8,0	
Hoger verlies servicecontracten en zonnepanelen	-0,9	
Overig	-1,4	
		-13,7
<b>Per saldo lager resultaat</b>		<b>-12,8</b>

De belangrijkste posten van het verschil in resultaat 2023 t.o.v. van de begroting 2023 van per saldo € 12,8 miljoen zijn in 2023 de lagere huuropbrengsten door de opgelegde eenmalige huurverlaging (€ 1,4 miljoen), de hogere onderhoudslasten (€ 8,0 miljoen) en de afwaardering op de kantoorpanden naar taxatiewaarde (€ 1,9 miljoen). In 2023 is er bewust voor gekozen om de achterstand in het onderhoud in verband met Corona zoveel mogelijk in te halen en de ingezette verduurzaming te versnellen.

## Resultaat 2023 ten opzichte van de jaarrekening 2022

Uit onderstaande tabel blijkt dat het resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen over 2023 ten opzichte van de jaarrekening 2022 is gedaald met circa € 6,5 miljoen.

Alle bedragen x €1.000.000,-

Meer resultaat wegens	Bedrag	Subtotaal
Hogere huuropbrengsten	3,5	
Vervallen verhuurdersheffing	7,4	
		10,9
Minder resultaat wegens		
Hogere afschrijving kantoorpanden		-1,9
Hogere onderhoudslasten		-12,2
Hogere rentelasten		-1,7
Hogere lonen, sociale lasten en pensioenen		-0,8
Hogere lasten leefbaarheid		-0,8
		-17,5
<b>Per saldo lager resultaat</b>		<b>-6,5</b>

De belangrijkste posten van het verschil in resultaat 2023 t.o.v. 2022 van per saldo € 6,5 miljoen zijn in 2023 de hogere onderhoudslasten (12,2 miljoen), het vervallen van de verhuurderheffing in 2023 (7,4 miljoen) en de hogere huuropbrengsten (3,5 miljoen).



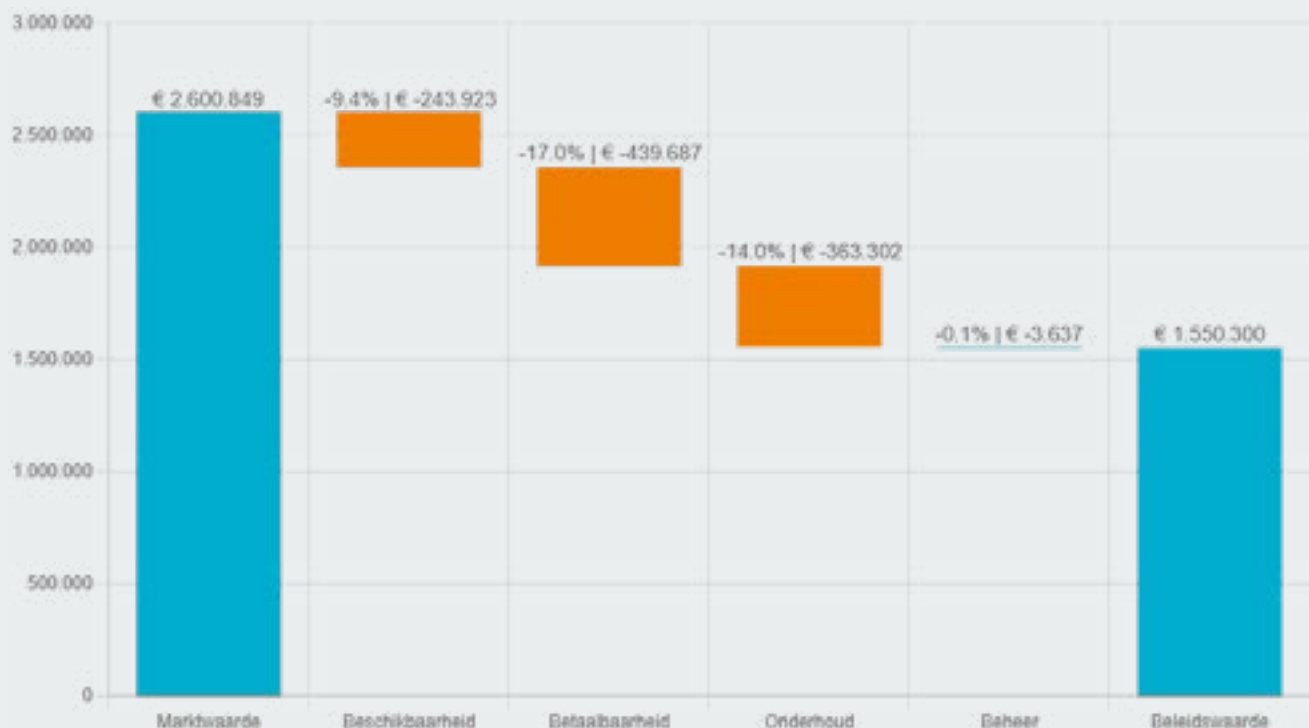
## Analyse kasstromen

De mutatie in de liquide middelen bedraagt € 0,3 miljoen positief. De kasstromen uit de reguliere operatie bedragen € 8,2 miljoen positief. De investeringskasstromen komen uit op een negatief bedrag van € 63,1 miljoen. In 2023 is sprake van slechts één verkochte woning waardoor de ingaande kasstroom vanuit desinvesteringen beperkt is met € 0,2 miljoen. Dit sluit aan bij ons beleid om geen woningen te verkopen, tenzij. Daarnaast is er vanwege de liquidatie van deelneming OBM B.V. in 2023 een ontvangst vanuit verbindingen ad € 1,7 miljoen. Hier staan investeringen in nieuwbouw, kwaliteitsverbetering, aankopen en de volkshuisvestelijke taakoverdracht van Swettehiem, sloop en overige zaken van in totaal circa € 65,0 miljoen tegenover. Het financieringssaldo komt door het aantrekken van nieuwe leningen voor in totaal € 97,9 miljoen en het aflossen van € 42,7 miljoen uit op € 55,2 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 daalde in 2023 met 2,3% van € 2,66 miljard eind 2022 naar € 2,60 miljard eind 2023, nagenoeg geheel door externe waardedaling waar WoonFriesland geen invloed op heeft.

### Waterval beleidswaarde



De beleidswaarde steeg met 22,9% van € 1,26 miljard eind 2022 naar € 1,55 miljard eind 2023. De stijging van de beleidswaarde ten opzichte van 2022 wordt allereerst veroorzaakt door een stijging van de streefhuur ten opzichte van voorgaand jaar als gevolg van het gewijzigd huurbeleid en de stijging van de maximaal redelijke huur. Daarnaast is het verschil tussen de in de marktwaarde ingerekende onderhoud- en beheerskosten ten opzichte van de corporatiespecifieke normen die ingerekend worden in de beleidswaarde, kleiner geworden in vergelijking met 2022. Dit zorgt per saldo voor kleinere afslagen dan vorig jaar. Hieronder gaan we hier nader op in.

#### *Vershil marktwaarde en beleidswaarde eind 2023*

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per ultimo 2023 bedraagt € 1,05 miljard. Het effect op het eigen vermogen is ook € 1,05 miljard.

#### *Analyse verschillen*

In de afbeelding 'waterval beleidswaarde' hierboven 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 doorexploiteren en uitponden als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. WoonFriesland heeft een verkoopstrategie waarbij geldt dat 'er geen woningen worden verkocht, tenzij...'. Indien alleen het doorexploiteerscenario voor de marktwaarde geldt, dan daalt de marktwaarde met € 244 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. Vanaf 2023 geldt daarnaast dat voor woningen met een energielabel van A of hoger de streefhuur 75% van de maximale huur bedraagt. Door de streefhuur in te rekenen daalt de waarde met € 440 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 € 363 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 € 4 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:

- de LTV (Loan to Value)
- ICR (Interest Coverage Ratio)
- de solvabiliteit

### *Loan to Value*

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. Er wordt strak gestuurd om dit maximum niet te overschrijden.

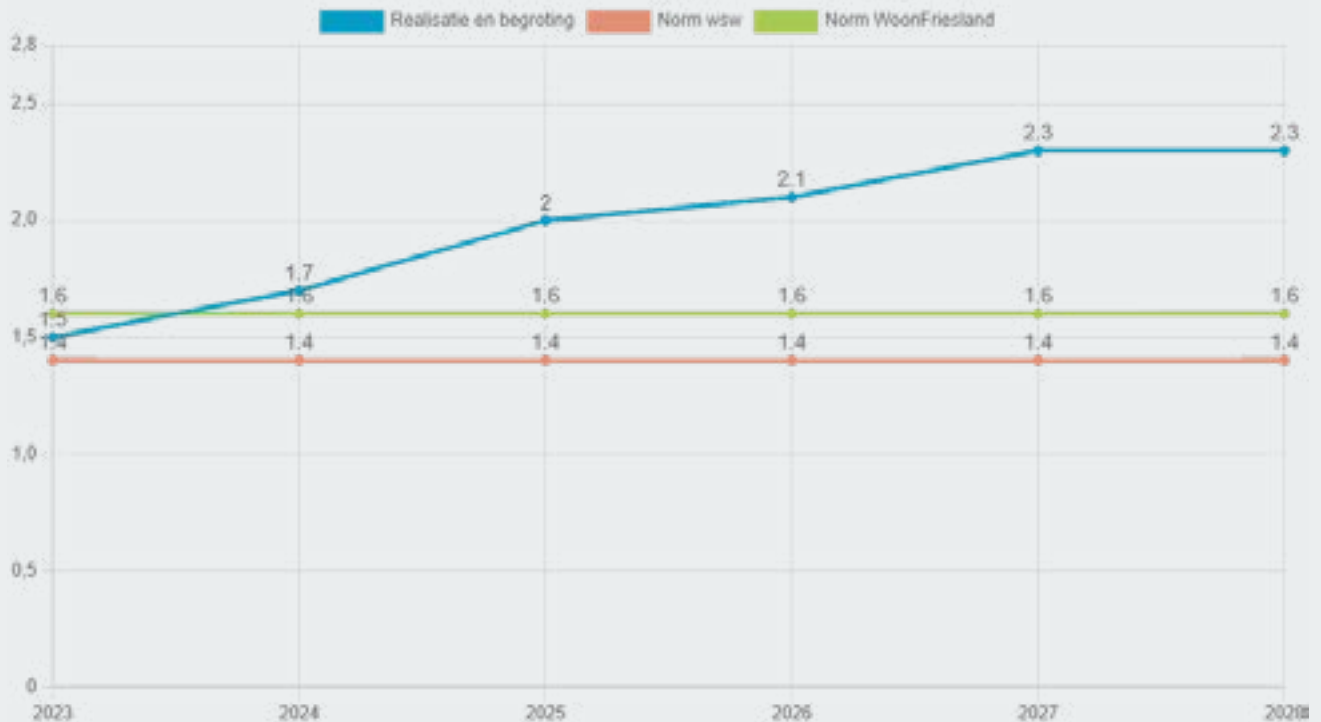
In onderstaande tabel is weergegeven hoe de Loan to Value en de leningen zich de komende jaren ontwikkelen: de Loan to Value voor 2023 is 45,6% (2022: 51,2%) en voldoet daarmee aan de norm. Zoals blijkt uit onderstaande tabel laat de LTV een stijgend beeld zien naar circa 59%. Daarbij dient te worden bedacht dat de beleidswaardestijging eind 2023 reeds hoger is dan in de periode 2024-2028 is geprognoseerd.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Beleidswaarde vastgoed	1.550.300	1.305.936	1.381.874	1.419.808	1.446.077	1.467.550
Leningenomvang	706.918	782.872	847.776	875.469	902.305	929.288
Loan to Value	45,6%	59,9%	61,3%	61,7%	62,4%	63,3%

### *ICR (Interest Coverage Ratio)*

De ICR geeft aan in welke mate de rente betaald kan worden uit de (operationele) kasstromen uit de exploitatie. Het WSW/de Aw hanteert als norm een ICR van minimaal 1,4 waaraan door WoonFriesland ultimo 2023 wordt voldaan. WoonFriesland hanteert als interne norm 1,6 om een marge te houden ten opzichte van de kritische grens. Aan de interne norm wordt in 2023 net niet voldaan. We hebben ons in 2023 maximaal financieel uitgerekt om de versnelling van de verduurzaming te realiseren en deels ook de Coronajaren, waarin minder gerealiseerd kon worden, zoveel mogelijk in te halen.

## ICR ontwikkeling



Bij de berekening van de ICR is van de betaalde interest de ontvangen interest op de als buffer aangehouden liquide middelen afgetrokken omdat sprake is van een directe relatie met de leningen.

Uit bovenstaande grafiek blijkt de ontwikkeling van de ICR. De ICR over 2023 (1,5) (2022: 2,4) is gerelateerd aan de gerealiseerde kasstromen in 2023. De ICR over 2024 en de jaren daarna is gebaseerd op de kasstromen van de meerjarenbegroting. Uit de grafiek blijkt dat de ICR in de komende jaren beter is dan de norm.

### *Solvabiliteit*

De solvabiliteit op basis van beleidswaarde per 31 december 2023 bedraagt 52,2% (2022: 37,0%). Dit is niet primair bepalend voor de investeringscapaciteit. Medebepalende factoren daarvoor zijn de toekomstige verplichtingen (kwaliteitsachterstand e.d.), kasstromen, rentedekkingsgraad (ICR) en aflossingscapaciteit. Op grond van de Woningwet beoordelen de Aw en het WSW jaarlijks op basis van een groot aantal factoren de financiële continuïteit van WoonFriesland. Deze wordt als positief beoordeeld.

# Treasury

## *Treasturystatuut en jaarplan*

De treasury-activiteiten zorgen ervoor dat de lange- en kortetermijn-financiëring 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 Treasturystatuut en het Reglement Financieel Beleid en Beheer. Het treasturystatuut is in 2023 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 2023 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 2023 heeft het WSW een positief oordeel uitgesproken over de wijze waarop wij de financial- en business risks beheersen en de risico's als laag gekwalificeerd.

## *Borgingsplafond*

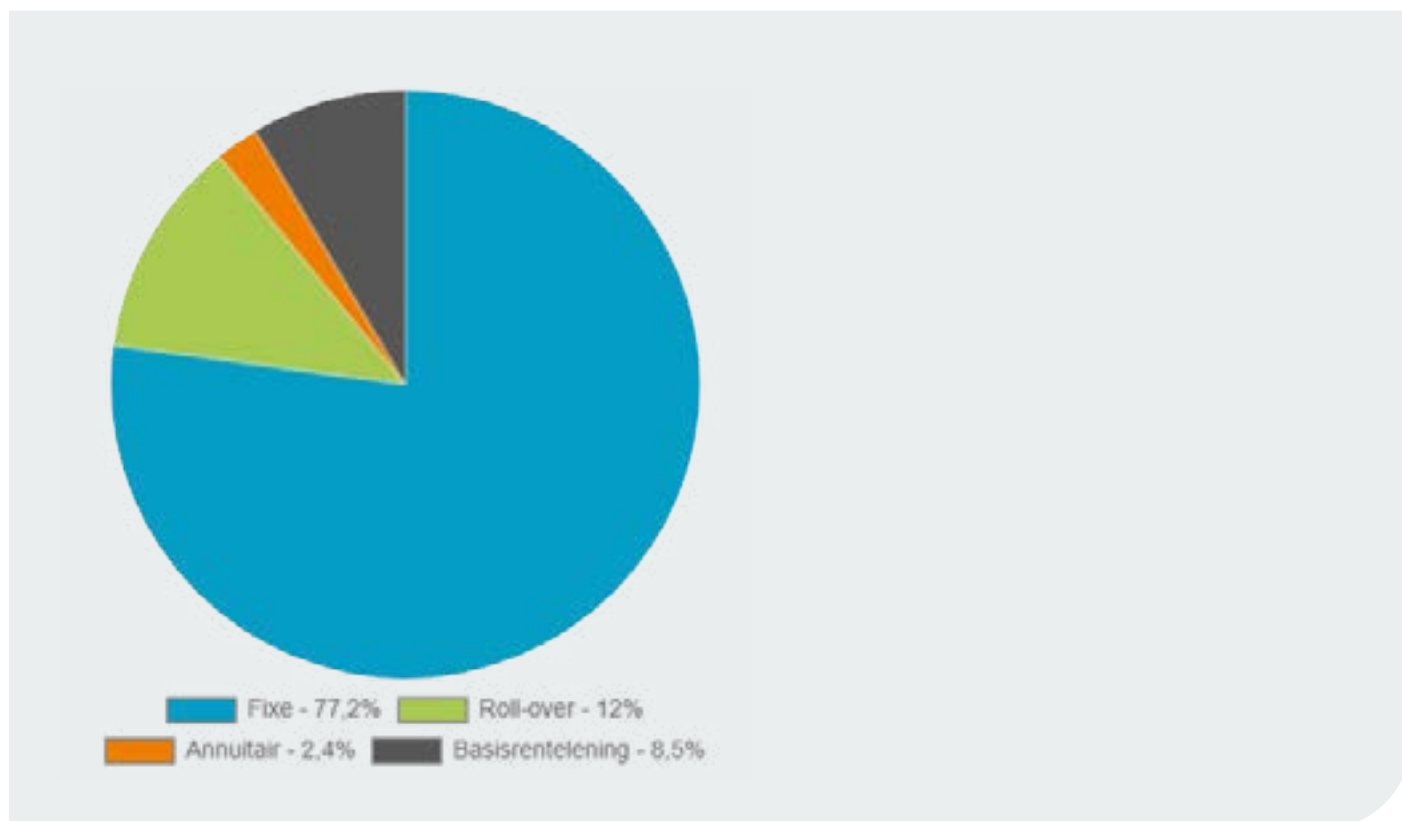
Onderdeel van het risicobeoordelingsmodel van het WSW is het borgingsplafond per deelnemer. Het borgingsplafond is het maximale bedrag dat de corporatie in het betreffende jaar aan geborgde leningen mag hebben. De omvang van het borgingsplafond stelt het WSW vast op basis van de financieringsbehoefte. Het WSW heeft op grond van de door haar uitgevoerde integrale beoordeling begin april 2023 een borgbaarheidsverklaring afgegeven voor 3 jaar. Aanvullend op dit afgegeven borgingsplafond is op verzoek van WoonFriesland het borgingsplafond in juli 2023 door het WSW verhoogd. Dit naar aanleiding van het doen van extra nieuwbouwinvesteringen.

## *Leningenportefeuille*

De totale leningenomvang per ultimo 2023 bedraagt € 707 miljoen en bestaat voor € 698 miljoen uit leningen die door het WSW zijn geborgd. Voor het overige deel van € 9 miljoen staan gemeenten garant. Dit betreft met name oudere leningen.

De gemiddelde rente is als gevolg van de gestegen marktrente iets gestegen naar 2,96%. De duration (de gemiddelde gewogen rente typische looptijd) van de leningenportefeuille (inclusief swaps) is per eind 2023 14 jaar.

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



Alle bedragen x €1,-

	2023		2022	
annuïteit	16.775.816	2%	19.501.499	3%
basis rente	60.000.000	8%	60.000.000	9%
fixe	547.778.494	77%	524.615.534	81%
roll-over	85.000.000	12%	45.000.000	7%
<b>totaal</b>	<b>709.554.310</b>	<b>100,0%</b>	<b>649.117.032</b>	<b>100,0%</b>

### Derivaten

WoonFriesland heeft ultimo 2023 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 2023 € 2,8 miljoen negatief. In 2022 bedroeg dit nog € 2,6 miljoen negatief. Wij hebben geen derivatenovereenkomsten met zogeheten marktwaardeverrekeningen (margin calls). Op het moment dat de overeenkomsten aflopen, is de marktwaarde nihil. Er zijn geen derivaatovereenkomsten meer met toezichtbelemmerende bepalingen.

04



# Jaarrekening



# Balans per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming)

Alle bedragen x €1.000,-

ACTIVA	Toelichting	31 dec 2023	31 dec 2022
<b>Vaste Activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie		2.577.691	2.636.947
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		23.158	25.467
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		16.833	15.384
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		22.774	12.385
		<b>2.640.456</b>	<b>2.690.183</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>2</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		6.138	8.987
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>3</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		0	1.737
Latente belastingvordering(en)		7.717	0
Leningen u/g		2	0
<b>Subtotaal</b>		<b>2.654.313</b>	<b>2.700.907</b>
<b>Vlottende Activa</b>			
<b>Vlottende vorderingen</b>	<b>4</b>		
Huurdebiteuren		743	750
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.512	367
Overige vorderingen		436	808
Overlopende activa		1.067	906
		<b>5.758</b>	<b>2.831</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>5</b>		
Liquide middelen		13.165	12.822
<b>Subtotaal</b>		<b>18.923</b>	<b>15.653</b>
<b>Balanstotaal</b>		<b>2.673.236</b>	<b>2.716.560</b>



PASSIVA	Toelichting	31 dec 2023	31 dec 2022
<b>Eigen vermogen</b>	<b>6</b>		
Herwaarderingsreserve		1.310.445	1.174.103
Overige reserves		472.827	712.960
Resultaat na belasting van het boekjaar		113.979	-626
		<b>1.897.251</b>	<b>1.886.437</b>
<b>Vorzieningen</b>	<b>7</b>		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		14.430	14.316
Latente belastingverplichtingen		0	121.961
Voorziening reorganisatiekosten		12	0
Voorziening jubileumuitkering		375	376
Voorziening V&E-meters		336	510
		<b>15.153</b>	<b>137.163</b>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>8</b>		
Schulden/leningen overheid		1.093	2.540
Schulden/leningen aan kredietinstellingen		686.765	633.772
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		15.094	14.082
Overige schulden		136	144
		<b>703.088</b>	<b>650.538</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>9</b>		
Schulden aan overheid		1.447	83
Schulden aan kredietinstellingen		20.250	12.722
Schulden aan leveranciers		13.736	10.271
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		7.258	5.433
Schulden terzake van pensioenen		181	187
Overige schulden		2.523	871
Overlopende passiva		12.349	12.855
		<b>57.744</b>	<b>42.422</b>
<b>Balanstotaal</b>		<b>2.673.236</b>	<b>2.716.560</b>

# Winst en verlies rekening over 2023

Alle bedragen x €1.000,-

	Toelichting	2023	2022
Huuropbrengsten	<u>10</u>	122.217	118.690
Opbrengsten servicecontracten	<u>11</u>	7.787	7.265
Lasten servicecontracten	<u>12</u>	-8.282	-7.465
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>13</u>	-10.142	-9.822
Lasten onderhoudsactiviteiten	<u>14</u>	-70.281	-56.755
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>15</u>	-7.595	-15.426
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>33.704</b>	<b>36.487</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u>16</u>	185	802
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	<u>16</u>	-8	-29
Toegerekende organisatiekosten		-60	-123
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-98	-485
<b>Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>19</b>	<b>165</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>17</u>	-12.190	-16.910
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>18</u>	-113.883	41.898
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>19</u>	455	334
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-125.618</b>	<b>25.322</b>
Opbrengst overige activiteiten	<u>20</u>	2.421	2.182
Kosten overige activiteiten	<u>21</u>	-3.130	-2.843
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>-709</b>	<b>-661</b>
Overige organisatiekosten	<u>22</u>	-3.827	-2.798
Leefbaarheid	<u>23</u>	-3.443	-2.551
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>-99.874</b>	<b>55.964</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>24</u>	369	311
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>25</u>	-19.022	-17.395
Financiële baten en lasten		-18.653	-17.084
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>-118.527</b>	<b>38.880</b>
Belastingen	<u>26</u>	129.331	-7.362
Resultaat deelnemingen	<u>27</u>	9	-9
<b>Resultaat na belasting</b>		<b>10.813</b>	<b>31.509</b>

# Kasstroomoverzicht 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode

Alle bedragen x €1.000,-

Kasstroom uit operationele activiteiten	2023	2022
<b>Operationele ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	123.256	119.875
Vergoedingen	7.767	7.030
Overheidsontvangsten	1.906	0
Overige bedrijfsontvangsten	576	438
Ontvangen interest	0	10
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>133.505</b>	<b>127.353</b>
<b>Operationele uitgaven</b>		
Erfpacht	-1	-1
Betalingen aan werknemers	-17.268	-16.148
Onderhoudsuitgaven	-53.131	-29.497
Overige bedrijfsuitgaven	-30.323	-27.047
Betaalde interest	-18.109	-17.106
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.133	-379
Verhuurdersheffing	0	-8.287
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.804	-1.283
Vennootschapsbelasting	-3.491	-3.462
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-125.260</b>	<b>-103.210</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.245</b>	<b>24.143</b>

**Kasstroom uit investeringsactiviteiten*****MVA ingaande kasstroom***

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	185	755
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	456
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>185</b>	<b>1.211</b>

***MVA uitgaande kasstroom***

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-43.222	-23.954
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-16.066	-17.717
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-4.871	-8.852

<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-305	-910
Investerings overig	-546	-298
Externe kosten bij verkoop	-26	0
Verwerving van materiële vaste activa	-65.036	-51.731
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-64.851	-50.520
FVA		
Ontvangsten verbindingen	1.746	0
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-63.105</b>	<b>-50.520</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
<b><i>Financiering ingaande kasstromen</i></b>		
Nieuw geborgde leningen	97.886	80.000
<b>Financiering uitgaande kasstromen</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-41.133	-50.956
Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investeringen	-1.550	-1.090
<b>Tussentelling uitgaande kasstromen</b>	<b>-42.683</b>	<b>-52.046</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>55.203</b>	<b>27.954</b>
Mutatie liquide middelen	343	1.577
<b>Liquide middelen</b>		
Liquide middelen per 1 januari	12.822	11.245
Liquide middelen per 31 december	13.165	12.822
<b>Mutatie Liquide middelen</b>	<b>343</b>	<b>1.577</b>

Bij de volkshuisvestelijke taakoverdracht van woon- en niet woongelegenheden is tevens € 5,3 miljoen aan leningen overgenomen. Hierdoor sluiten de posten 'Aankoop woon- en niet woongelegenheden' en 'Nieuwe leningen' in het kasstroomoverzicht niet aan met de toelichting op de balans voor de posten 'Aangekochte woningen' en 'Aangetrokken leningen'. De totale uitgaande kasstroom inzake de transactie met betrekking tot de volkshuisvestelijke taakoverdracht Swettehiem van woningcorporatie Habion bedraagt €3,6 miljoen (onderdeel 'aankoop woon- en niet woongelegenheden DAEB').

# 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 13-6-2024.

## 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.

## Klimaatgerelateerde zaken

WoonFriesland houdt rekening met de invloed van klimaatverandering op schattingen en veronderstellingen, waar relevant. Bij deze beoordeling wordt een breed scala aan mogelijke gevolgen voor WoonFriesland meegenomen. Er wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten. De klimaatgerelateerde risico's kunnen een significante impact hebben op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening. WoonFriesland monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals de Nationale Prestatieafspraken. Dit betreft onder andere de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van woningen. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat woningen met een E-, F-, of G-label versneld moeten worden verduurzaamd en uiterlijk in 2028 zodanig hebben gerenoveerd dat ze een beter energielabel hebben (minimaal D). Daarnaast is er toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn de bepaling van reële waarde van vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen. WoonFriesland heeft verondersteld dat de reële waarde momenteel niet blootgesteld is aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel verondersteld dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen.

## Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen - WoonFriesland als lessor

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

## Consolidatie

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. In 2023 was er sprake van één 100% deelneming; OBM B.V. Het belang van deze deelneming ten opzichte van WoonFriesland is echter verwaarloosbaar. OBM B.V. is per 21 december 2023 geliquideerd waarbij het liquidatie overschot ad € 1.745 duizend. is uitgekeerd. Daarbij waren er gedurende 2023 naast de kwantitatieve overwegingen, ook geen kwalitatieve overwegingen aanwezig welke mogelijk wel tot consolidatie hadden kunnen leiden tot het moment van liquidatie.

## Lijst met kapitaalbelangen

WoonFriesland te Grou stond tot medio december 2023 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 (geliquideerd per 21 december 2023)	0%	Nee

## Saldereen

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.

## Schattingswijzigingen

Er is in het verslagjaar een schattingswijziging doorgevoerd.

### Schattingswijziging

#### Schattingswijziging belastinglatentie vastgoed in exploitatie

De latente belastingen worden door WoonFriesland gewaardeerd tegen contante waarde. Hierbij is het realisatiemoment van de van essentieel belang. Voor de belastinglatentie gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie werd het realisatiemoment tot en met boekjaar 2022 gelijk gesteld aan de gemiddelde restant levensduur op peildatum. In het boekjaar 2023 is een schattingswijziging op doorgevoerd, waarbij is verondersteld dat er aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw is. Op basis van de huidige fiscale behandeling zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekwaarde en zal er zeer waarschijnlijk geen fiscale afwikkeling plaatsvinden in de vorm van het fiscaal afwaarderen van de complexen. In lijn met RJ 272.405 betekent dit dat de periode waarover de passieve latentie contant wordt gemaakt verondersteld wordt oneindig te zijn. Hierdoor tendeert de latentie, evenals het effect van belastingen op het vermogen, naar nihil. Het effect van de schattingswijziging betreft een afname van de latente belastingverplichtingen ad EUR 131 miljoen welke vrijvalt in de winst & verliesrekening op de regel belastingen. Alsmede een toename van de herwaarderingsreserve ad EUR 240 miljoen ten laste van de overige reserves (verschuiving binnen het eigen vermogen). Deze wijziging is mede het gevolg van de gemaakte nationale prestatieafspraken waarbij is afgesproken dat woningcorporaties bijdragen aan onder andere de verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen alsmede vergaande verduurzaming van woningen. WoonFriesland tracht de nationale prestatieafspraken waar te maken, waarbij de concrete plannen voor nieuwbouw en verduurzaming zijn doorgerekend in het jaarplan (meerjarenbegroting) 2024. In de komende 10 jaar zal WoonFriesland hierdoor fors investeren in uitbreidingsnieuwbouw. In de wensportefeuille voor de lange termijn is rekening gehouden met een groeipatroon van het aantal woningen ook in de periode na 2033. WoonFriesland hanteert het beleid dat erop gericht is dat er niet gesloopt wordt zonder vervangend nieuwbouw en niet verkoopt, tenzij. Waardoor het huidige voorraadniveau ook op de zeer lange termijn niet zal afnemen.



# 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 het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met klimaatgerelateerde zaken, waaronder wet- en regelgeving, die mogelijk de waarde beïnvloeden. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de klimaatgerelateerde aannames in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting Klimaatgerelateerde zaken.

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

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

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

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

#### *Groot onderhoud*

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en de resterende boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt 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 bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

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

#### *Verbetering*

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

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, 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 2023 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). Voor woningen met een energielabel A geldt een streefhuur van 75,0%.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

WoonFriesland heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2023	2022
Gemiddeld % streefhuur van de maximaal redelijke huur	69,3%	68,2%
Norm onderhoud	2.522	2.601
Norm beheerslasten	782	777

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 op basis van de WOZ-waarde. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

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

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### *Vastgoed*

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

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

#### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

## Herclassificatie van vastgoed

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

- a. Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-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.

## Materiële vaste activa

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringsubsidies, 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.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en de eventuele resterende boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

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



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

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

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

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

## Overige financiële vaste activa

### *Latente belastingvorderingen*

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

## Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen 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

Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering en voor aftrek van de eventuele onrendabele top, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

## Voorzieningen

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

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

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

## Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

## 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 waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

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

## Derivaten en hedge accounting

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

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

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

Het afgescheiden derivaat wordt gewaardeerd in overeenstemming met onderstaande grondslagen.

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

## Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge accounting

WoonFriesland past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

WoonFriesland documenteert het volgende:

- De algemene 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 kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge instrument niet geherwaardeerd.

De resultaatbepaling is als volgt:

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

Kostprijs-hedge accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De 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-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

## Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

## Leasing

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

## WoonFriesland als lessee

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

Het geactiveerde 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 verslagperioden 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.

Bij ontvangen steun in de vorm van een bijdrage wordt beoordeeld of op basis van de economische realiteit sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage. Volkshuisvestelijke bijdragen worden verantwoord onder de overige organisatiekosten.

## 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 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 2023

### 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	
	2023	2022	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	1.245.944	1.210.370	14.097	15.791
Cumulatieve herwaardering	1.391.003	1.352.390	11.370	10.100
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>2.636.947</b>	<b>2.562.760</b>	<b>25.467</b>	<b>25.891</b>
<b>Mutaties</b>				
Opleveringen vanuit activa in ontwikkeling	28.716	11.295	0	0
Aankopen	9.581	8.832	632	20
Latere uitgaven	14.049	13.300	36	-8
Desinvesteringen	-623	-855	-73	-849
Herwaarderingen	-111.605	41.133	-2.278	765
Herclassificatie DAEB/Niet-DAEB in exploitatie	626	352	-626	-352
Herclassificaties van/naar voorraad	0	130	0	0
<b>Totaal mutaties 2023</b>	<b>-59.256</b>	<b>74.187</b>	<b>-2.309</b>	<b>-424</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>				
Aanschaffingswaarde	1.308.837	1.245.944	14.040	14.097
Cumulatieve herwaarderingen	1.268.854	1.391.003	9.118	11.370
	<b>2.577.691</b>	<b>2.636.947</b>	<b>23.158</b>	<b>25.467</b>

De latere uitgaven bestaan enerzijds uit investeringen van € 14.085 (2022 : € 13.505 ) en anderzijds subsidies van € 0 (2022 : € 213).

De desinvesteringen DAEB bestaan uit verkopen ad. € 98 (2022 : € 485) en sloop ad. € 525 (2022 : € 370). De desinvesteringen Niet-DAEB bestaat uit sloop ad. € 73 (2022 : € 849).

## Uitgangspunten marktwaarde

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

	2023	2022	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	1.419.272	1.433.965	full
Meergezinswoningen	1.127.772	1.174.114	full
Studenteneenheden	14.278	15.781	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	3.659	3.723	full
Maatschappelijk onroerend goed	3.011	2.249	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	22.569	20.697	full
Parkeervoorzieningen	10.288	11.885	full
<b>Totaal</b>	<b>2.600.849</b>	<b>2.662.414</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 waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Het scenario met de hoogste waarde na vaststelling van alle parameters is hierbij de basis voor de marktwaarde.

Bij het doorexplotatie scenario 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 doorexplotatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

In 2023 is de marktwaarde van het bezit met ca. € 60 miljoen gedaald van € 2,66 miljard naar € 2,60 miljard. Dit betreft een lichte daling, waarbij de percentuele daling -2,3% is. Na een stijging van de marktwaarde in de afgelopen jaren, zien we in 2023 een duidelijke trendbreuk. Kwartaal op kwartaal zijn de transactiepreizen gedaald (bron: NVGM). Dit is te verklaren vanuit de aanhoudende onzekerheid op de vastgoedmarkt vanwege het overheidsbeleid 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. Wel zien we dat de langjarige inflatie van de loon en bouwkosten nog langere tijd hoger zal liggen. De toegenomen risicoperceptie vertaalt zich in een hogere disconteringsvoet.









Parameters intramuraal zorgvastgoed 2023						
	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – € XX per m2 bvo	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30
Mutatieonderhoud – € XX per m2 bvo	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Beheerkosten	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet:	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%

Parameters intramuraal zorgvastgoed 2022						
	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – € XX per m2 bvo	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30
Mutatieonderhoud – € XX per m2 bvo	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Beheerkosten	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet:	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%

#### *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 Marktwaarde toe. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht in de marktwaardering. WoonFriesland past de best practices toe, zoals deze in samenspraak met collega corporaties en taxateurs is vastgesteld en door ValueMetrics is uitgewerkt.

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

- Markthuur(stijging)
- Leegwaarde(stijging)
- Exit yield
- Disconteringsvoet
- Mutatie- en verkoopkans

### *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 markthuurtabel is onderdeel van de generieke parameters en wordt in overleg met de externe taxateurs aan het begin van de waarderingsronde vastgesteld. Tijdens de waarderingsronde wordt per complex bepaald of de markthuur uit de tabel in lijn is met de markthuur zoals de taxateurs zien voor het specifieke complex. Indien de markt daarvoor aanleiding geeft wordt de markthuur per complex aangepast.

De markthuurstijging is gekoppeld aan de prijsinflatie zoals deze in het handboek is voorgeschreven

### *Exit yield*

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

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

### *Leegwaarde(stijging)*

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

Voor de 1/3e Fullwaarderingen is de leegwaarde per 31 december 2023 in overleg met de externe taxateur per complex bepaald. De leegwaarde van de 2/3e interne waarderingen 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 referentietransacties. De leegwaardestijging kent regionale verschillen, waardoor er vanaf het handboek 2023 is gerekend met generieke parameters voor de leegwaardestijging per COROP-regio. De leegwaarden zijn, indien daar aanleiding voor was, tijdens de waarderingronde 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 (1,48%) en een vastgoed sector specifieke opslag (+3,72%), conform het Handboek van het Ministerie. Zodoende bedraagt de basis disconteringsvoet, zonder complex specifieke opslagen 5,2%.

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

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

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

### *Mutatie- en verkoopkans*

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

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

### *Onderhoud*

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

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

#### *Technische splitsingskosten*

Van deze vrijheidsgraad is geen gebruik gemaakt.

#### *Bijzondere omstandigheden*

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

#### *Erfpacht*

Indien van toepassing zijn erfpachtcontracten in de waardering meegenomen.

#### *Schattingen*

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

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

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x € 1.000	ln % r.w.
Prijsinflatie	3,80 %	-0,50 %	-110	- %
Leegwaardestijging	1,00 %	-0,50 %	-3.654	-0,14 %
Disconteringsvoet (sectorspecifiek opslag)	5,20 %	-0,50 %	107.524	4,14 %
Disconteringsvoet (sectorspecifiek opslag)	5,20 %	0,50 %	-99.917	-3,84 %

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:

	2023	2022
Eengezinswoningen (EGW)	953.748	809.400
Meergezinswoningen (MGW)	543.994	403.509
Studenteneenheden (STUD)	13.031	10.219
Bedrijfsmatig onroerend goed (1)	3.659	3.723
Maatschappelijk onroerend goed (1)	3.011	2.249
Zorgvastgoed (intramuraal) (1)	22.569	20.697
Parkeergelegenheden (1)	10.288	11.885
<b>Totaal</b>	<b>1.550.300</b>	<b>1.261.682</b>
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-2.600.849	-2.662.414
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen zonder rekening te houden met het belastingeffect)	-1.050.549	-1.400.732

(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 uitpenden 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 2023 (1)		Effect op marktwaaarde 2022	
	x € 1.000	ln % r.w.	x € 1.000	ln % r.w.
Stap 0: marktwaaarde in verhuurde staat	2.600.849	100 %	2.662.414	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	-243.923	-9 %	-96.591	-4 %
Stap 2: betaalbaarheid	-439.687	-17 %	-721.401	-27 %
Stap 3: kwaliteit	-363.302	-14 %	-567.992	-21 %
Stap 4: beheer	-3.637	0 %	-14.748	-1 %
Beleidswaarde	1.550.300	60 %	1.261.682	47 %

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

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

- voor eengezinswoningen: € 691 per maand, zijnde 68,3% van de maximaal redelijke huur (2022 € 608 per maand, zijnde 67,5% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 541 per maand, zijnde 69,80% van de maximaal redelijke huur (2022 € 475 per maand, zijnde 68,0% van maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 284 per maand, zijnde 78,3% van de maximaal redelijke huur (2022 € 248 per maand, zijnde 75,3% van maximaal redelijke huur).

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

- voor eengezinswoningen: € 2.522 per verhuureenheid per jaar (2022: € 2.601);
- voor meergezinswoningen: € 2.522 per verhuureenheid per jaar (2022: € 2.601);
- voor studenteneenheden: € 1.009 per verhuureenheid per jaar (2022: € 1.041);

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

- voor eengezinswoningen: € 782 per verhuureenheid per jaar (2022: € 777);
- voor meergezinswoningen: € 782 per verhuureenheid per jaar (2022: € 777);
- voor studenteneenheden € 313 per verhuureenheid per jaar (2022: € 311);

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)	5,20%	-0,50%	169.607	10,95%
Disconteringsvoet (1)	5,20%	0,50%	-140.088	-9,04%
Streefhuur per maand (1)	69,3 MRH*	-5,00%	-116.740	-7,53%
Lasten onderhoud (1)	€ 2.522	5,00%	-71.566	-4,62%
Lasten beheer (1)	€ 782	5,00%	-5.113	-0,33%

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

(\*) MRH – maximale redelijke huur

*Bij de disconteringsvoet zoals gehanteerd in de gevoeligheidsanalyse gaat het enkel om de aanpassing van de ‘sectorspecifieke opslag’*

#### WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2023 € 3,38 miljard (2022: 3,32 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 gemeenten Terschelling, Schiermonnikoog en Vlieland verplicht om 10 jaar na overname van het bezit geen woningen te verkopen maar aan te houden voor de primaire doelgroep. De bepalingen vanuit het Handboek om de eerste 7 jaar geen verkopen in te rekenen zijn echter stringenter aangezien de bepalingen vanuit de overname op balansdatum nog een kortere looptijd dan 7 jaar hebben.

## Beleidswaarde

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

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

- 1.** Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2.** Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. WoonFriesland hanteert in haar beleid over het algemeen een streefhuur van 67,8% van de maximaal redelijke huur.
- 3.** Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde niet af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2020.



4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

#### *Verstreckte zekerheden*

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

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

## Overige vastgoedbeleggingen

Alle bedragen x €1.000,-

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	12.524	12.827	27.380	14.055
Cumulatieve herwaardering	2.860	1.343	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0	-14.995	-6.424
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>15.384</b>	<b>14.170</b>	<b>12.385</b>	<b>7.631</b>
<b><i>Mutaties</i></b>				
Toename bestede kosten onderhanden en nieuwe projecten	0	0	51.181	27.148
Afname door oplevering naar activa in exploitatie	0	0	-28.716	-11.295
Mutatie onrendabele toppen boekjaar	0	0	-16.324	-10.578
Overige mutaties	0	0	4.248	-521
Op/Af waardeveranderingen	2.079	1.517	0	0
Herclassificatie naar vastgoed in exploitatie	-630	-303	0	0
<b>Totaal mutaties 2023</b>	<b>1.449</b>	<b>1.214</b>	<b>10.389</b>	<b>4.754</b>
<b><i>Boekwaarde per 31 december</i></b>				
Aanschaffingswaarde	11.894	12.524	39.321	27.380
Cumulatieve herwaardering	4.939	2.860	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0	-16.547	-14.995
	<b>16.833</b>	<b>15.384</b>	<b>22.774</b>	<b>12.385</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 111 aantal woningen en 37 grondposities (De Econoom) (2022: 116 en 38). De woningen betreft 85 huurwoningen uit bestaand bezit (2022: 88) en 26 nieuwbouwkooptwoningen (2022: 28). In 2023 zijn 5 woningen en 1 grondpositie teruggekocht, hiervan zijn 5 woningen en 1 grondpositie opgenomen in exploitatie en 0 woningen en 0 grondposities regulier verkocht.

## 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 "Vorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de "Vorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde waarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille.
- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### *Grondposities*

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

## 2. Materiële vaste activa

Alle bedragen x €1.000,-

	31-12-2023	31-12-2022
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.138	8.987

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	28.695	28.490
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-19.708	-18.278
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>8.987</b>	<b>10.212</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	567	673
Desinvesterings	-22	-468
Afschrijvingen	-1.472	-1.430
Bijzondere waardeverminderingen	-1.922	0
<b>Totaal mutaties 2023</b>	<b>-2.849</b>	<b>-1.225</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Aanschaffingswaarde	27.318	28.695
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-21.180	-19.708
	<b>6.138</b>	<b>8.987</b>

De investeringen betreffen grotendeels investeringen in automatisering. Ultimo 2023 is de reële waarde van de bedrijfspanden door een externe taxateur bepaald. Op basis hiervan heeft een bijzondere waardevermindering ad € 1,9 miljoen plaatsgevonden. Hierdoor bedraagt de boekwaarde van de bedrijfspanden per ultimo 2023 € 3,1 miljoen. De WOZ waarde van de bedrijfspanden bedraagt € 3,0 miljoen (peildatum 1-1-2023)

#### 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		
	31-12-2023	31-12-2022
OBM B.V. te Drachten ((geliquideerd per 21 december 2023) 0%)	0	1.737

OBM B.V.	2023	2022
Stand per 1 januari	1.737	1.746
Aandeel in het resultaat	9	-9
Dividenduitkering	-1.746	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>1.737</b>

Per 21 december 2023 is de 100% deelneming OBM B.V. geliquideerd en is het liquidatie overschot ad € 1.746 duizend uitgekeerd aan Stichting WoonFriesland.

Latente belastingvordering(en)		
	31-12-2023	31-12-2022
Latente belastingvorderingen	7.717	0

Er is vanaf boekjaar 2023 per saldo sprake van een actieve belastinglatentie (alle afzonderlijke latenties gesaldeerd), derhalve is de toelichting opgenomen onder de latente belastingvorderingen.

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

#### *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 2023 € 2.601 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 1.872 miljoen. Ultimo 2022 is dit € 2.662 miljoen, respectievelijk € 1.815 miljoen.

WoonFriesland heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscale afwaardering van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en dat bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. Deze wijziging ten opzichte van voorgaand boekjaar is verwerkt als schattingswijziging, zie ook paragraaf schattingswijziging onder 4. grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij een deel van het vastgoed komt de fiscale waarde boven de fiscale bodemwaarde (zijnde 100% van de WOZ-waarde) uit. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid tot fiscale afschrijvingen op woningen in exploitatie. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, voor de woningen waarvan de fiscale waarde hoger is dan de commerciële waarde.

### *Projecten in ontwikkeling*

Bij projectontwikkeling kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening een actieve latentie gevormd. Deze latentie is contant gemaakt tegen de netto rente en de resterende looptijd van de projecten (gemiddeld twee jaar).

### *Verkoop woningen onder VOV*

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is deze latentie tegen de contante waarde opgenomen.

### *Leningen en derivaten*

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

### *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 hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

### *Renteaftrekbeperking (ATAD)*

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 20% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbaar ultimo 2023 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Om deze reden is er geen actieve belastinglatentie opgenomen. Ultimo 2023 bedraagt het saldo niet aftrekbaar rente € 55,9 miljoen. Deze wijziging ten opzichte van voorgaand boekjaar is verwerkt als schattingswijziging, zie ook paragraaf schattingswijziging onder 4. grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij de waardering op netto contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 2,20% (2022: 2,07%). Dit percentage is afgeleid uit de voor WoonFriesland geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2023, 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.

### *Latente belastingverplichting niet tot waardering gebracht*

Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen niet in de waardering van de latente belastingvorderingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal € 675,9 miljoen (2022: 0), leidende tot een nominale latentie van € 174,4 miljoen (2022: 0). Het realisatie moment van dit tijdelijk waarderingsverschil ligt in de oneindigheid waardoor deze tenderen naar nihil.

### Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen 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 2023	balans 2022	V&W 2023	V&W 2022
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	735	-143.575	144.310	-8.267
Vastgoed projecten en gronden	3.688	11.140	-7.452	4.986
Leningen en derivaten	460	511	-51	-50
Niet toegestane voorzieningen	118	150	-32	-4
Fiscale verliezen	2619	3.228	-609	-2.932
ATAD	0	6.522	-6.522	1.830
Overige tijdelijke verschillen	97	63	34	169
	<b>7.717</b>	<b>-121.961</b>	<b>129.678</b>	<b>-4.268</b>

Onder de latente belastingvorderingen is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 10.347 duizend (2022: € 12.770 duizend). Dit is het gevolg van het verlies geleden in de boekjaren (2014/2017/2018), waarbij het waarschijnlijk is dat er voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn binnen de fiscale eenheid om het verlies te compenseren voor de expiratedatum.

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

Alle bedragen x €1.000,-

	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	-121.961	-117.693
Dotatie t.l.v. resultaat	-14.632	-1.155
Vrijval t.g.v. resultaat	144.310	-3.113
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>7.717</b>	<b>-121.961</b>

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

Ultimo boekjaar 2023:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	Tegen 25,8%	Latentie
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.600.849	1.872.244	-728.605	-187.980	735
vastgoed in projecten en gronden	1.739	16.807	15.068	3.888	3.688
leningen en derivaten	686.762	690.463	3.701	955	460
niet toegestane voorzieningen	724	-	724	186	118
fiscaal verrekenbare verliezen	-	10.376	10.376	2.677	2.619
ATAD	-	55.884	55.884	14.418	-
overige tijdelijke verschillen	6.138	6.530	392	101	97
	<b>3.296.212</b>	<b>2.652.304</b>	<b>-642.460</b>	<b>-165.755</b>	<b>7.717</b>

Ultimo boekjaar 2022 is het overzicht als volgt:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	Tegen 25,8%	Latentie
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.661.793	1.814.787	-847.006	-218.528	-143.575
vastgoed in projecten en gronden	15.456	72.158	56.702	14.629	11.140
leningen en derivaten	23.586	19.626	3.960	1.022	511
niet toegestane voorzieningen	-886	0	866	229	150
fiscaal verrekenbare verliezen	0	12.771	12.771	3.295	3.228
ATAD	-	38.478	38.478	9.927	6.522
overige tijdelijke verschillen	8.990	9.278	288	74	63
	<b>2.708.939</b>	<b>1.967.098</b>	<b>-733.921</b>	<b>-189.352</b>	<b>-121.961</b>

Leningen u/g		
	31-12-2023	31-12-2022
Fietsplan personeel	2	0

Fietsplan personeel	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	0	0
Bij	2	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

#### Fietsplan personeel

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



# Flottende activa

## 4. Flottende vorderingen

Alle bedragen x €1.000,-

Huurdebiteuren		
	31-12-2023	31-12-2022
Huurdebiteuren		
t/m 3 maanden	209	231
> 3 maanden	846	816
Vertrokken bewoners	851	685
	<b>1.906</b>	<b>1.732</b>
Voorziening dubieuze debiteuren	-1.163	-982
	<b>743</b>	<b>750</b>

Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
	2023	2022
Stand per 1 januari	982	820
Dotatie	646	693
Onttrekking	-465	-531
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.163</b>	<b>982</b>

Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	31-12-2023	31-12-2022
Te vorderen vennootschapsbelasting van het boekjaar	3.512	367

Overige vorderingen		
	31-12-2023	31-12-2022
Overige debiteuren	13	39
Vorderingen van verzekering i.v.m. schades	423	769
	<b>436</b>	<b>808</b>

De overige vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Overlopende activa		
	31-12-2023	31-12-2022
Overige (m.n. vooruitbetaalde bedragen/vooruitontvangen facturen)	261	198
Voorschotten personeel	4	0
Te verrekenen service- en stookkosten met huurders	749	609
Diversen	53	99
	<b>1.067</b>	<b>906</b>

De overlopende activa hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

## 5. Liquide middelen

Alle bedragen x €1.000,-

Liquide middelen		
	31-12-2023	31-12-2022
Rekening-courant bank	13.165	12.822

Een bedrag ad tweeduizend euro staat niet ter vrije beschikking.

# Passiva

## 6. Eigen vermogen

Alle bedragen x €1.000,-

Eigen vermogen		
	31-12-2023	31-12-2022
Herwaarderingsreserve	1.310.445	1.174.103
Overige reserves	472.827	712.960
Resultaat na belasting van het boekjaar	113.979	-626
	<b>1.897.251</b>	<b>1.886.437</b>

	DAEB	Niet DAEB	Totaal
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>
Stand 1 januari 2023	1.163.645	10.458	1.174.103
Desinvesteringen	-134	0	-134
Mutatie herwaardering	-103.621	455	-103.166
Mutatie effect belastinglatenties	237.508	2.134	239.642
<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>1.297.398</b>	<b>13.047</b>	<b>1.310.445</b>

De herwaarderingsreserve bedraagt voor het vastgoed in exploitatie € 1.305.506 duizend en voor de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden € 4.903 duizend. De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de historische kostprijs (zijnde de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering), 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'.

De mutatie effect belastinglatenties wordt veroorzaakt door de schattingswijziging welke in 2023 heeft plaatsgevonden met betrekking tot de latente belastingen. Hierdoor wordt bij het bepalen van de herwaarderingsreserve vanaf 2023 niet langer rekening gehouden met het effect van belastingen. Zie ook opgenomen toelichting omtrent de schattingswijziging onder de waarderingsgrondslagen.

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	712.960	650.728
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-626	61.666
Realisatie uit herwaarderingsreserve	134	566
Mutatie latentie herwaarderingsreserve	-239.642	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>472.826</b>	<b>712.960</b>

## Bestemming van het resultaat 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad € 10.813 duizend als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 113.979 duizend aan de overige reserves toe te voegen
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € -103.166 duizend is reeds ten lasten van de herwaarderingsreserve gebracht.

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

## 7. Voorzieningen

Alle bedragen x €1.000,-

<b>Onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
	31-12-2023	31-12-2022
Onrendabele investeringen en herstructureringen Vastgoed in ontwikkeling	10.184	13.478
Onrendabele investeringen en herstructureringen Vastgoed in exploitatie	4.246	838
	<b>14.430</b>	<b>14.316</b>

<b>Onrendabele investeringen en herstructureringen Vastgoed in ontwikkeling</b>		
	2023	2022
Stand per 1 januari	13.478	7.437
Dotatie	13.030	16.897
Onttrekking	-16.324	-10.578
Vrijval	0	-278
<b>Stand per 31 december</b>	<b>10.184</b>	<b>13.478</b>

De voorziening heeft voor een bedrag van € 6,0 miljoen een langlopend karakter en voor het overige deel een kortlopend karakter.

Onrendabele investeringen en herstructurerings Vastgoed in exploitatie		
	2023	2022
Stand per 1 januari	838	1.101
Dotatie	4.246	838
Onttrekking	-838	-1.101
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.246</b>	<b>838</b>

De voorziening heeft een volledig kortlopend karakter.

Latente belastingverplichtingen		
	31-12-2023	31-12-2022
Latente belastingverplichtingen	0	121.961

Er is vanaf boekjaar 2023 per saldo sprake van een actieve belastinglatentie (alle afzonderlijke latenties gesaldeerd), derhalve is de toelichting opgenomen onder de latente belastingvorderingen.

Overige voorzieningen	31-12-2023	31-12-2022
Voorziening reorganisatiekosten	12	0
Voorziening jubileumuitkering	375	376
Voorziening V&E-meters	336	510
	<b>723</b>	<b>886</b>

Overige voorzieningen	Stand per 1 januari 2023	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2022
Voorziening reorganisatiekosten	0	12	0	12
Voorziening jubileumuitkering	376	44	-45	375
Voorziening V&E-meters	510	0	-174	336
	<b>886</b>	<b>56</b>	<b>-219</b>	<b>723</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. Deze voorziening heeft een overwegend kortlopend karakter.

## 8. Langlopende schulden

Alle bedragen x €1.000,-

	31-12-2023	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2022	Waarvan langer dan vijf jaar
Schulden/leningen overheid	1.093	129	2.540	149
Schulden/leningen kredietinstellingen	686.765	652.459	633.772	573.577
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.094	15.094	14.082	14.082
Overige schulden	136	136	144	144
	<b>703.088</b>	<b>667.818</b>	<b>650.538</b>	<b>587.952</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,-

	31-12-2023	Aflossingsverplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar en 5 <= jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	2.540	1.447	964	129
Schulden/leningen kredietinstellingen	707.015	20.250	34.306	652.459
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.094	0	0	15.094
Overige schulden	136	0	0	136
	<b>724.785</b>	<b>21.697</b>	<b>35.270</b>	<b>667.818</b>

	2023	2022
<b><i>Leningen overheid</i></b>		
Stand per 1 januari	2.623	3.285
Aflossing	-83	-662
Stand per 31 december	2.540	2.623
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.447	-83
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>1.093</b>	<b>2.540</b>
<b><i>Schulden/leningen kredietinstellingen</i></b>		
Stand per 1 januari	646.494	618.001
Overgenomen leningen	5.302	0
Nieuwe leningen	98.000	80.000
Opname roll-over	0	2.000
Aflossingen huidig boekjaar	-42.781	-53.507
Stand per 31 december	707.015	646.494
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-20.250	-12.722
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>686.765</b>	<b>633.772</b>

De overgenomen leningen onder de post 'leningen kredietinstellingen' betreft de overgenomen lening als onderdeel van de overname van de volkshuisvestelijke taak van woningcorporatie Habion met betrekking tot Swettehiem.

De marktwaarde van de leningen (inclusief aflossingsverplichting 2024) bedraagt ultimo 2023 € 755 miljoen ( 2022 € 672 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 € 698 miljoen en de gemeenten voor een bedrag van € 9 miljoen. Dit is totaal € 707 miljoen, hiervan is € 22 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 verlaagt 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 verhoogt wordt.

Alle bedragen x €1.000,-

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	31-12-2023	31-12-2022
	15.094	14.082

	2023	2022
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.840	12.143
Vermeerderingen / verminderingen	2.242	1.099
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>14.082</b>	<b>13.242</b>
Herclassificatie naar exploitatie	-612	-303
Afwaarderingen	-99	-16
Opwaarderingen	1.723	1.159
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.012</b>	<b>840</b>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.228	11.840
Vermeerderingen / verminderingen	3.866	2.242
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>15.094</b>	<b>14.082</b>

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Overige schulden</b>	<b>136</b>	<b>144</b>

## 9. Kortlopende schulden

Alle bedragen x €1.000,-

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	31-12-2023	31-12-2022
Schulden aan overheid	1.447	83
Schulden aan kredietinstellingen	20.250	12.722
	<b>21.697</b>	<b>12.805</b>

Schulden aan leveranciers	31-12-2023	31-12-2022
Crediteuren	13.736	10.271



Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	31-12-2023	31-12-2022
Omzetbelasting	6.350	4.654
Loonheffing	703	705
Belastingheffingen	203	71
PAWW premie	2	3
	<b>7.258</b>	<b>5.433</b>

Schulden terzake van pensioenen	31-12-2023	31-12-2022
Schulden terzake van pensioen	181	187

Overige schulden	31-12-2023	31-12-2022
Nog te ontvangen facturen	2.523	871

Overlopende passiva	31-12-2023	31-12-2022
Niet vervallen rente leningen o/g	8.745	7.748
Renteswaps	256	493
Vooruitontvangen huren	1.517	1.490
Vooruitontvangen bedragen	2	128
Te verrekenen service- en stookkosten met huurders	1.138	2.204
Resterende verlofdagen	691	792
	<b>12.349</b>	<b>12.855</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 31-12-2023 € 2,8 miljoen negatief (31-12-2022: € 2,6 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 (2022: € 5 miljoen) en het niet volledig opnemen van roll-over leningen).

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

#### *Valutarisico*

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

#### *Renterisico*

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

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

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

#### *Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen*

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

Alle bedragen x €1.000,-

2023 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	19.700	1.930	1.221	657	0	23.508	2,87%
6 - 10 jaar	0	5.500	0	15.000	3.724	434	0	24.658	3,08%
11 - 15 jaar	20.000	14.000	228	22.644	39.535	562	0	96.970	3,09%
16 - 20 jaar	20.000	6.000	0	40.000	0	0	0	66.000	2,49%
> 20 jaar	87.500	82.500	20.000	51.454	111.964	0	0	353.419	2,63%
<b>Eindtotaal</b>	<b>127.500</b>	<b>108.000</b>	<b>39.928</b>	<b>131.029</b>	<b>156.445</b>	<b>1.653</b>	<b>0</b>	<b>564.554</b>	<b>2,72%</b>

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,72%.

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%.

#### *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:

Alle bedragen x €1.000,-

2023 (variabel rentende leningen)								
Financiële vaste activa	≤ 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	Eindtotaal	Gemiddelde gewogen effectieve rentes
Bank	13.165	-	-	-	-	-	13.165	0,00%
<b>Totaal Financiële passiva</b>	<b>13.165</b>	-	-	-	-	-	<b>13.165</b>	<b>0,00%</b>
Leningen overheid	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
Leningen kredietinstellingen	-	-	-	20.000	20.000	105.000	145.000	3,82%
<b>Bruto positie</b>	<b>13.165</b>	-	-	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>105.000</b>	<b>158.165</b>	<b>3,82%</b>
Renteswap (variabel naar vast)	-	-	-	20.000	20.000	-	40.000	4,59%
<b>Netto positie</b>	<b>13.165</b>	-	-	-	-	<b>105.000</b>	<b>118.165</b>	<b>3,71%</b>

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>

#### Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Rentevoet en kasstroomrisico leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Soort	2023 (x € 1.000)	%	Gem. looptijd	2022 (x € 1.000)	%	Gem. looptijd
Vast	547.778	77%	26	524.616	81%	25
Roll-over	85.000	12%	7	45.000	7%	34
Basis	60.000	8%	34	60.000	9%	34
Annuiteit	16.776	2%	9	19.501	3%	8
<b>Totaal</b>	<b>709.554</b>	<b>100%</b>	<b>24</b>	<b>649.117</b>	<b>100%</b>	<b>24</b>

Het gemiddelde rentepercentage langlopende schulden inclusief effect derivaten bedraagt per ultimo 2023: 2,96% (2022: 2,79%).

Het totaal van € 709.554 duizend sluit aan met de volgende balansposten in de jaarrekening (bedragen x € 1.000):

Langlopende schulden	
Schulden/leningen overheid	1.093
Schulden aan kredietinstellingen	686.764
Kortlopende schulden	
Overheidsleningen	1.447
Schulden aan kredietinstellingen	20.250
<b>Totaal</b>	<b>709.554</b>

Het bedrag ad € 564.554 duizend opgenomen in de tabel '2023 Renteklassen (vastrentende leningen)' sluit aan met het totaaloverzicht met resterende looptijd leningen naar type. In dit laatste overzicht staat bij 'Vast' € 547.778 duizend het verschil wordt veroorzaakt door de 'Annuititeitenleningen' ad € 16.776 duizend.

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

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.

#### *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 2023 € 755 miljoen (2022: € 672 miljoen). Bij de bepaling van de reële waarde is geen rekening gehouden met de WSW credit spread.

#### *Rente-instrumenten*

WoonFriesland heeft per 31-12-2023 de beschikking over een tweetal payer swaps, welke al voor 2009 met verschillende (toekomstige) ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteaftspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor WoonFriesland is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstige) renterisico verminderd.

In 2006 heeft WoonFriesland een tweetal payers swaps afgesloten voor een hoofdsom van € 40 miljoen per jaar in 2008 en 2009. De swaps hebben betrekking op een hoofdsom van respectievelijk € 20 miljoen en € 20 miljoen en kennen een te betalen vaste rente van respectievelijk 4,59% en 4,4585%. De reële waarde van de swaps per ultimo 2023 bedraagt circa € 2,8 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	-1.638.223
RABOBANK	20.000.000	4,4585%	EUR 3M	13-7-2009	13-7-2026	-1.149.844
	<b>40.000.000</b>	<b>4,4030%</b>				<b>-2.788.067</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 2023 gekoppelde leningen opgenomen.

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

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum
NWB BANK	20.000.000	4,5900%	EUR 3M -8bp	1-12-2020	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				

In 2023 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	4,4585%	EUR3M + 0,01	13-7-2023	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 2023 bedroeg dit percentage 0,1383% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 0,93 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 2023 heeft WoonFriesland een aangegane obligolening van € 17,4 miljoen (per 31 december 2022: € 15,5 miljoen) die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

### *Leaseovereenkomsten*

De toekomstige lease-verplichtingen van WoonFriesland betreffen de leasecontracten van de bedrijfsauto's en -bussen en bedragen € 0,76 miljoen (2022 € 1,09 miljoen) waarvan € 0,3 miljoen een looptijd betreft van korter dan 1 jaar en € 0,0 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar betreft. In 2023 is een totaalbedrag van € 0,90 miljoen (2022 € 0,86 miljoen) aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Tevens heeft WoonFriesland in 2021 als lessee een leasecontract afgesloten met Buurblok inzake het leasen van sociale huurwoningen. De toekomstige lease-verplichtingen hiervan bedragen € 0,96 miljoen (2022 € 1,05 miljoen) waarvan € 0,12 miljoen (2022 € 0,10 miljoen) een looptijd betreft van korter dan 1 jaar en € 0,34 miljoen (2022 € 0,54 miljoen) een looptijd langer dan 5 jaar betreft. In 2023 is een totaalbedrag van € 0,12 miljoen (2022 € 0,09 miljoen) aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## Niet-verwerkte activa en verplichtingen

### *Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen*

WoonFriesland heeft ultimo 2023 in totaal € 20 miljoen (2022: € 34 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 € 28,4 miljoen (2022: € 20,2 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. Per ultimo 2023 is er nog € 5 miljoen ruimte op de kredietfaciliteit.

### *Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid*

WoonFriesland vormde 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. Per 21 december 2023 is de 100% deelneming OBM B.V. geliquideerd waarmee er geen sprake meer is van een fiscale eenheid.

# Toelichting winst-en-verliesrekening

## NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

### 10. Huuropbrengsten

Alle bedragen x €1.000,-

	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB	123.104	119.678
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	445	440
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	85	75
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	844	817
Af: Projectderving wegens sloop	-63	-30
Af: Projectderving wegens renovatie	-558	-701
Af: Projectderving wegens verkoop	-14	-25
Af: Projectderving wegens nieuwbouw	-80	-61
<b>subtotaal</b>	<b>123.763</b>	<b>120.193</b>
Af: leegstand uit hoofde van mutatie	-824	-891
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-722	-612
	<b>122.217</b>	<b>118.690</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg 2,42% (1 juli 2022: 1,85%). In 2023 heeft 31% van onze bewoners geen huurverhoging of zelfs een huurverlaging gekregen. Hiermee rekening houdend is over geheel 2023 de gemiddelde huurverhoging 0,1% geweest. In het kader van de huursom benadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde gedeelte van de portefeuille 2,5% (2022: 1,85%).

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).

### 11. Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	7.981	7.400
Af: Huurderving wegens leegstand	-194	-135
	<b>7.787</b>	<b>7.265</b>

## 12. Lasten servicecontracten

	2023	2022
Servicecontracten	8.282	7.465

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.

Binnen de post Lasten servicecontracten is er sprake van een ontvangen subsidiebedrag ad € 2 miljoen uit hoofde van de regeling Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluitingen (TTB). Het ontvangen subsidiebedrag wordt verrekend met de betreffende huurders met een blokaansluiting waarvoor deze tegemoetkoming is ontvangen.

## 13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	8.816	8.032
Overig	1.326	1.790
	<b>10.142</b>	<b>9.822</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	2023	2022
Salarissen	12.829	12.244
Sociale lasten	2.129	1.919
Pensioenlasten	1.505	1.455
Overige personeelskosten	3.656	3.782
	<b>20.119</b>	<b>19.400</b>

Bij WoonFriesland bedroeg het aantal fulltime equivalenten (fte's) in 2023 gemiddeld 218,7 ten opzichte van 215,9 in 2022. Deze werknemers waren in 2023 allen in Nederland werkzaam (2022: idem).

Personeelsleden	2023	2022
Onderverdeeld naar:		
Bestuur & Staf	19,10	20,70
Bedrijfsvoering	48,20	47,70
Klant & Woning	147,20	154,50
	<b>214,50</b>	<b>222,90</b>

Vanaf boekjaar 2023 is het Team Vastgoedmanagement onder Klant & Woning komen te vallen. Voor de vergelijkbaarheid is deze aanpassing ook verwerkt in de cijfers voorgaand jaar.

## 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 2023 : 128,8% (ultimo 2022 : 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 : 131,5% (ultimo 2022 : 133,7%). 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	2023	2022
Lonen en salarissen	16.463	15.617
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	1.339	1.578
Overige personeelskosten	2.317	2.204
Overige huisvestingskosten	712	660
Afschrijvingskosten (huisvesting, ICT en inventaris)	1.406	1.414
Advieskosten	544	488
Automatiseringskosten	2.369	2.655
Overige algemene kosten	745	730
Bijzondere afwaardering ten dienst van (eigen kantoor gebouwen)	1.922	0
<b>Toe te rekenen organisatiekosten</b>	<b>27.817</b>	<b>25.346</b>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.816	8.032
- Lasten onderhoudsactiviteiten	14.873	13.611
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	61	123
- Overige organisatiekosten	2.217	1.866
- Leefbaarheid	1.850	1.714
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>27.817</b>	<b>25.346</b>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2022: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2023	2022
	%	%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	31,69	31,70
Lasten onderhoudsactiviteiten	53,47	53,70
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,22	0,48
Overige organisatiekosten	7,97	7,36
Leefbaarheid	6,65	6,76
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Afschrijvingslasten onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2023	2022
Afschrijvingen verantwoord onder lasten verhuur en beheeractiviteiten	551	568
Afschrijvingen verantwoord onder lasten onderhoudsactiviteiten	648	637
Afschrijvingen verantwoord onder toegerekende organisatiekosten	3	6
Afschrijvingen verantwoord onder overige organisatiekosten	99	91
Afschrijvingen verantwoord onder leefbaarheid	105	112
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>1.406</b>	<b>1.414</b>

#### 14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Planmatig onderhoud	49.168	38.038
Mutatieonderhoud	3.217	3.289
Reparatie-/klachtenonderhoud	7.012	5.702
Onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-3.989	-3.885
Toegerekende organisatiekosten	14.873	13.611
	<b>70.281</b>	<b>56.755</b>

#### 15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Belastingen exploitatie	6.958	6.713
Verzekeringen	331	303
Verhuurderheffing	0	8.287
Verhuurderbijdrage huurdercommissie	118	0
Overige directe kosten	188	123
	<b>7.595</b>	<b>15.426</b>

#### 16. 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)	2023	2022
Verkoopopbrengst	185	802
Af: Verkoopkosten	-8	-29
Af: Toegerekende organisatiekosten	-60	-123
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-98	-485
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>19</b>	<b>165</b>

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 1 woningen (2022: 5), 0 maatschappelijk (2022: 0), 0 commercieel (2022: 0) en 0 overige vastgoed (2022: 0). De door verkoop in 2023 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 82 duizend.

## 17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Mutatie voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling	-13.030	-16.535
Mutatie voorziening onrendabele investeringen vastgoed in exploitatie	-3.408	263
Resultaat Nieuwbouw/sloop project bij oplevering	1.823	-605
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.425	-33
	<b>-12.190</b>	<b>-16.910</b>

## 18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-2.278	765
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-111.605	41.133
	<b>-113.883</b>	<b>41.898</b>

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

	2023	2022
Op(af)waardering vastgoed Verkocht onder Voorwaarden	455	334

## NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

### 20. Opbrengst overige activiteiten

	2023	2022
Overige opbrengsten (exploitatie zonnepanelen)	2.291	2.105
Huuropbrengsten extern beheer woningen	114	69
Beheervergoeding extern beheer woningen	16	8
	<b>2.421</b>	<b>2.182</b>

### 21. Kosten overige activiteiten

	2023	2022
Overige kosten (exploitatie zonnepanelen)	3.014	2.772
Lasten extern beheer woningen	116	71
	<b>3.130</b>	<b>2.843</b>

### 22. Overige organisatiekosten

	2023	2022
Jaarlijkse vergoeding RvC	93	83
Opleidingskosten RvC	14	19
Marktwaardering	142	113
Accountantskosten	346	338
Bijdrageheffing AW	89	88
Obligheffing	926	291
Toegerekende organisatiekosten	2.217	1.866
	<b>3.827</b>	<b>2.798</b>
<b>Accountantshonoraria (Ernst &amp; Young Accountants LLP)</b>		
Controle van de jaarrekening	324	320
Andere controlewerkzaamheden	22	18
	<b>346</b>	<b>338</b>



Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2023 zijn verricht.

## 23. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

	2023	2022
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	20	16
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	475	504
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	871	276
Overige leefbaarheidsbijdragen	2.077	1.755
	<b>3.443</b>	<b>2.551</b>

## Financiële baten en lasten

### 24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
Overige rentebaten	369	311

### 25. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.022	-17.395

## 26. Belastingen

### *Schattingen*

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels. 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:

	2023	2022
Acute belastingen	-347	-3.094
Mutaties latenties	129.678	-4.268
	<b>129.331</b>	<b>-7.362</b>

#### *Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief*

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 105,17% (2022: 18,93%) De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2023	2022
	%	%
Belastinglast/belastingbate op basis van toepasselijk tarief	25,80	25,80
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	0,09	-0,58
Niet-aftrekbare kosten	0,66	0,03
(Her)waardering latenties	78,61	-6,21
Tariefmutaties	0,01	-0,11
<b>Effectief tarief</b>	<b>105,17</b>	<b>18,93</b>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De effectieve belastingdruk wordt met name veroorzaakt door de schattingswijziging welke toeziet op de latenties voor het vastgoed in exploitatie en ATAD.

## 27. Resultaat deelnemingen

	2023	2022
Aandeel resultaat OBM B.V.	9	-9

#### *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 € 309.254 (2022: € 395.000) respectievelijk € 90.329 (2022: € 82.667).

## Toelichting op het kasstroomoverzicht

SAMENSTELLING GELDMIDDELEN		
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>
<b>Balansmutatie geldmiddelen 2023</b>		<b>343</b>
Liquide middelen per 31 december 2023	13.165	
Zeer liquide effecten per 31 december 2023	-	
<b>Geldmiddelen per 31 december 2023 volgens kasstroomoverzicht</b>		<b>13.165</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-enverliesrekening 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
	2023		2022	
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.577.691	0	2.636.947	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	23.158	0	25.467
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.694	8.139	7.827	7.557
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.774	0	12.385	0
	<b>2.609.159</b>	<b>31.297</b>	<b>2.657.159</b>	<b>33.024</b>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.138	0	8.987	0
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0	0	1.737
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	24.237	0	26.814	0
Latente belastingvordering(en)	7.687	30	0	0
Leningen u/g	2	0	0	0
	31.926	30	26.814	1.737
	<b>2.647.223</b>	<b>31.327</b>	<b>2.692.960</b>	<b>34.761</b>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vlottende vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	736	7	730	20
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.512	0	367	0
Overige vorderingen	436	0	808	0
Overlopende activa	945	122	904	2
	<b>5.629</b>	<b>129</b>	<b>2.809</b>	<b>22</b>

ACTIVA	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	2023		2022	
Liquide middelen	12.165	1.000	11.822	1.000
	<b>2.665.017</b>	<b>32.456</b>	<b>2.707.591</b>	<b>35.783</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	1.310.445	13.047	1.174.103	10.457
Overige reserves	472.827	12.205	712.960	16.335
Resultaat na belasting van het boekjaar	113.979	-1.015	-626	22
	<b>1.897.251</b>	<b>24.237</b>	<b>1.886.437</b>	<b>26.814</b>
<b>Voorzieningen</b>				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	14.430	0	14.316	0
Latente belastingverplichtingen	0	0	120.619	1.342
Voorziening reorganisatiekosten	12	0	0	0
Voorziening jubileumuitkering	369	6	370	6
Voorziening V&E-meters	336	0	510	0
	<b>15.147</b>	<b>6</b>	<b>135.815</b>	<b>1.348</b>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden/leningen overheid	1.093	0	2.540	0
Schulden aan kredietinstellingen	686.765	0	633.772	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.288	7.806	6.729	7.353
Overige schulden	133	3	144	0
	<b>695.279</b>	<b>7.809</b>	<b>643.185</b>	<b>7.353</b>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan overheid	1.447	0	83	0
Schulden aan kredietinstellingen	20.250	0	12.722	0
Schulden aan leveranciers	13.658	78	10.269	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.157	101	5.356	77
Schulden terzake van pensioenen	178	3	184	3

ACTIVA	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	2023		2022	
Overige schulden	2.354	169	848	23
Overlopende passiva	12.296	53	12.692	163
	<b>57.340</b>	<b>404</b>	<b>42.154</b>	<b>268</b>
	<b>2.665.017</b>	<b>32.456</b>	<b>2.707.591</b>	<b>35.783</b>

### Gescheiden winst-en-verliesrekening



	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	2023		2022	
Huuropbrengsten	121.044	1.173	117.548	1.142
Opbrengsten servicecontracten	7.728	59	7.200	65
Lasten servicecontracten	-8.224	-58	-7.370	-95
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.982	-160	-9.658	-164
Lasten onderhoudsactiviteiten	-69.710	-571	-56.333	-422
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.483	-112	-15.364	-62
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>33.373</b>	<b>331</b>	<b>36.023</b>	<b>464</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	185	699	802	1.390
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-7	-1	-29	0
Toegerekende organisatiekosten	-59	-1	-121	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-98	-699	-485	-1.390
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>21</b>	<b>-2</b>	<b>167</b>	<b>-2</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.190	0	-16.877	-33
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-111.605	-2.278	41.133	765
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	326	129	296	38
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-123.469</b>	<b>-2.149</b>	<b>24.552</b>	<b>770</b>
Opbrengst overige activiteiten	2.285	136	2.099	83
Kosten overige activiteiten	-2.972	-158	-2.752	-91
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-687</b>	<b>-22</b>	<b>-653</b>	<b>-8</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-3.778</b>	<b>-49</b>	<b>-2.764</b>	<b>-34</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-3.443</b>	<b>0</b>	<b>-2.551</b>	<b>0</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-97.983</b>	<b>-1.891</b>	<b>54.774</b>	<b>1.190</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	369	0	311	0

	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	2023		2022	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.022	0	-17.395	0
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>-18.653</b>	<b>0</b>	<b>-17.084</b>	<b>0</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-116.636</b>	<b>-1.891</b>	<b>37.690</b>	<b>1.190</b>
Belastingen	128.009	1.322	-7.262	-100
Resultaat deelnemingen	0	9	0	-9
<b>Resultaat</b>	<b>11.373</b>	<b>-560</b>	<b>30.428</b>	<b>1.090</b>
Resultaat niet-DAEB	-560	0	1.081	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>10.813</b>	<b>-560</b>	<b>31.509</b>	<b>1.081</b>

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

	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	2023		2022	
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<b>Operationele Ontvangsten</b>				
Huurontvangsten	122.126	1.130	118.543	1.332
Vergoedingen	7.712	55	6.975	55
Overheidsontvangsten	1.906	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	423	153	425	13
Ontvangen interest	0	0	10	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>132.167</b>	<b>1.338</b>	<b>125.953</b>	<b>1.400</b>
<b>Operationele Uitgaven</b>				
Erfpacht	-1	0	-1	0
Betalingen aan werknemers	-17.004	-264	-15.911	-237
Onderhoudsuitgaven	-52.826	-305	-29.350	-147
Overige Bedrijfsuitgaven	-29.815	-508	-26.815	-232
Betaalde interest	-18.109	0	-17.106	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.133	0	-379	0
Verhuurdersheffing	0	0	-8.287	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.804	0	-1.283	0
Vennootschapbelasting	-3.445	-46	-3.412	-50
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-124.137</b>	<b>-1.123</b>	<b>-102.544</b>	<b>-666</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.030</b>	<b>215</b>	<b>23.409</b>	<b>734</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	185	0	755	1.205

	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	2023		2022	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	699	0	185
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	456	0
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>185</b>	<b>699</b>	<b>1.211</b>	<b>1.390</b>
<b>MVA Uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-43.222	0	-23.954	0
Woningverbetering. woon- en niet woongelegenheden	-16.030	-36	-17.717	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-5.570	0	-10.223	-20
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-305	0	-910	0
Investeringen overig	-546	0	-298	0
Externe kosten bij verkoop	-25	-1	0	0
<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>-65.698</b>	<b>-37</b>	<b>-53.102</b>	<b>-20</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-65.513</b>	<b>662</b>	<b>-51.891</b>	<b>1.370</b>
<b>FVA</b>				
Ontvangen verbindingen	0	1.746	0	0
Ontvangen lening en dividenden niet-DAEB tak	2.623	0	2.104	0
Uitgaven lening en dividenden	0	-2.623	0	-2.104
<b>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</b>	<b>2.623</b>	<b>-877</b>	<b>2.104</b>	<b>-2.104</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-62.890</b>	<b>-215</b>	<b>-49.787</b>	<b>-734</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<b>Financiering Ingaande Kasstromen</b>				
Nieuw geborgde leningen	97.886	0	80.000	0
<b>Financiering Uitgaande Kasstromen</b>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-41.133	0	-50.956	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investeringen	-1.550	0	-1.090	0

	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	2023		2022	
<b>Tussentelling uitgaande kasstromen</b>	<b>-42.683</b>	<b>0</b>	<b>-52.046</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>55.203</b>	<b>0</b>	<b>27.954</b>	<b>0</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>343</b>	<b>0</b>	<b>1.577</b>	<b>0</b>
Liquide middelen per 1 januari	11.822	1.000	10.245	1.000
Liquide middelen per 31 december	12.165	1.000	11.822	1.000
	<b>343</b>	<b>0</b>	<b>1.577</b>	<b>0</b>

## WNT-verantwoording 2023 WoonFriesland

De WNT is van toepassing op WoonFriesland. Het voor WoonFriesland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 209.000.

### 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 2023	S.K. Hoekstra	J.A. Kruijer
Functiegegevens	directeur bestuurder	directeur bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 19/2
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) Dienstbetrekking	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	185.752	27.951
Beloningen betaalbaar op termijn	21.248	-
Subtotaal	207.000	27.951
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	28.630
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	207.000	27.951
<b>Gegevens 2022</b>		
Functiegegevens	directeur bestuurder	directeur bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2022	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	182.520	193.000
Beloningen betaalbaar op termijn	18.980	-
Subtotaal	201.500	193.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	203.000	203.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>201.500</b>	<b>193.000</b>

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

<b>Gegevens 2023</b>	<b>W.J. Mansveld</b>	<b>J.C. Bijlsma</b>	<b>J.B. Rijpkema</b>
	<b>voorzitter</b>	<b>commissaris</b>	<b>commissaris</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	25.080	16.720	16.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<b>25.080</b>	<b>16.720</b>	<b>16.720</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 2022</b>			
Functiegegevens	voorzitter	commissaris	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/7 - 31/12	1/4 - 31/12	1/4 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	11.375	11.625	11.625
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.350	15.295	15.295



Gegevens 2022	J.A.F.A. Timmermans	R.H. Mossel
Functiegegevens	Commissaris	Commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/5	1/1 - 15/6
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	6.967	7.663
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.646	9.505
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<b>6.967</b>	<b>7.663</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 2022</b>		
Functiegegevens	Commissaris	Commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 1/4 en 1/7 - 31/12
Bezoldiging	15.500	11.625
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.300	15.239
<b>Gegevens 2023</b>	<b>B. van Ree</b>	<b>N.Ybema</b>
	commissaris	commissaris
	21/6 - 31/12	1/7 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	8.819	8.360
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.108	10.536
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<b>8.819</b>	<b>8.360</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.

## 2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2023	J.A. Kruijer
Functiegegevens	Directeur Bedrijfsvoering
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1.0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2023
<b>Individueel WNT-maximum ontslaguitkering</b>	<b>75.000</b>
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	74.303
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
<b>Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband</b>	<b>74.303</b>
Waarvan betaald in 2023	74.303
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	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 2023 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 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
- de winst-en-verliesrekening over 2023;
- 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 2023 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 (2022: € 37,5 miljoen)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2023
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in hoofdstuk "Financiële continuïteit en meerjarenperspectief" van 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 2023.

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 (2022: € 2,5 miljoen) hetgeen gebaseerd is op 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 € 1,95 miljoen (2022: € 1,875 miljoen) rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve 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 belasting. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de WNT verantwoording, de waardering van vastgoed en de waardering van de leningen en derivaten.

#### 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 heeft 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 alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Stichting WoonFriesland rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het jaarverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie 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 2023.

#### 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 fraude of fouten. 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 controleaanpak 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 "Risico en onzekerheden" 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 integriteitscode 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, de betaalorganisatie, de treasury-organisatie, 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.

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle instellingen aanwezig is. Vanwege dit risico 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 het hoofdstuk "Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling" in de jaarrekening. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen 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, in aanvulling op het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

De volgende frauderisico's die wij hebben geïdentificeerd vereisten significante aandacht in onze controle.

## Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, de afdeling governance, risk en compliance, de afdeling administratie, rapportage en control alsmede de afdeling treasury, de manager bedrijfsvoering en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, 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 controleaanpak 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 kennisnemen van rapporten van de afdeling administratie, rapportage en control, de afdeling governance, risk en compliance en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

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

### **Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling**

Zoals toegelicht in hoofdstuk 4, "Algemene toelichting" in de jaarrekening, 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.



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. 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

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 2,6 miljard wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting WoonFriesland.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting WoonFriesland waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in de grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder het hoofdstuk "Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling" in de jaarrekening.

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.

Conform de vereisten uit het handboek heeft Stichting WoonFriesland een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De externe taxateurs taxeren een derde van het vastgoed, Stichting WoonFriesland taxeert zelfstandig het resterende deel van het bezit. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig extern worden getaxeerd. De externe taxateurs en WoonFriesland hebben 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.

## Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	<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 dat intern is getaxeerd aangemerkt als kernpunt van onze controle.</p>
<p>Onze controleaanpak</p>	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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> <li>▶ Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata - waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:             <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden;</li> <li>▶ de aard en diepgang van de (externe) taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.</li> </ul> </li> </ul> <p>Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de taxatie-update en (externe) taxaties per 31 december 2023 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Het evalueren van de door Stichting WoonFriesland opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2022 en 31 december 2023 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.</li> </ul> <p>Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>
<p>Belangrijke observaties</p>	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

<p>Risico</p>	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.</p> <p>In de grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder “Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling” is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in de toelichting op de balans onder 1. Vastgoedbeleggingen. Tevens is in het jaarverslag in hoofdstuk 3 van het jaarverslag de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting WoonFriesland gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het jaarverslag hoofdstuk 3 “Financiën”. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>
<p>Onze controleaanpak</p>	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 aanpassing 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> </ul> </li> </ul>

### Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	<p>► de afslag voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.</p> <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	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 jaarverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het jaarverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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 jaarverslag, 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 zoals vastgelegd onder "Doel" in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2023) 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 jaarverslag, 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 2015 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

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

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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 fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, 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, 13 juni 2024

Ernst & Young Accountants LLP

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



# Bijlagen



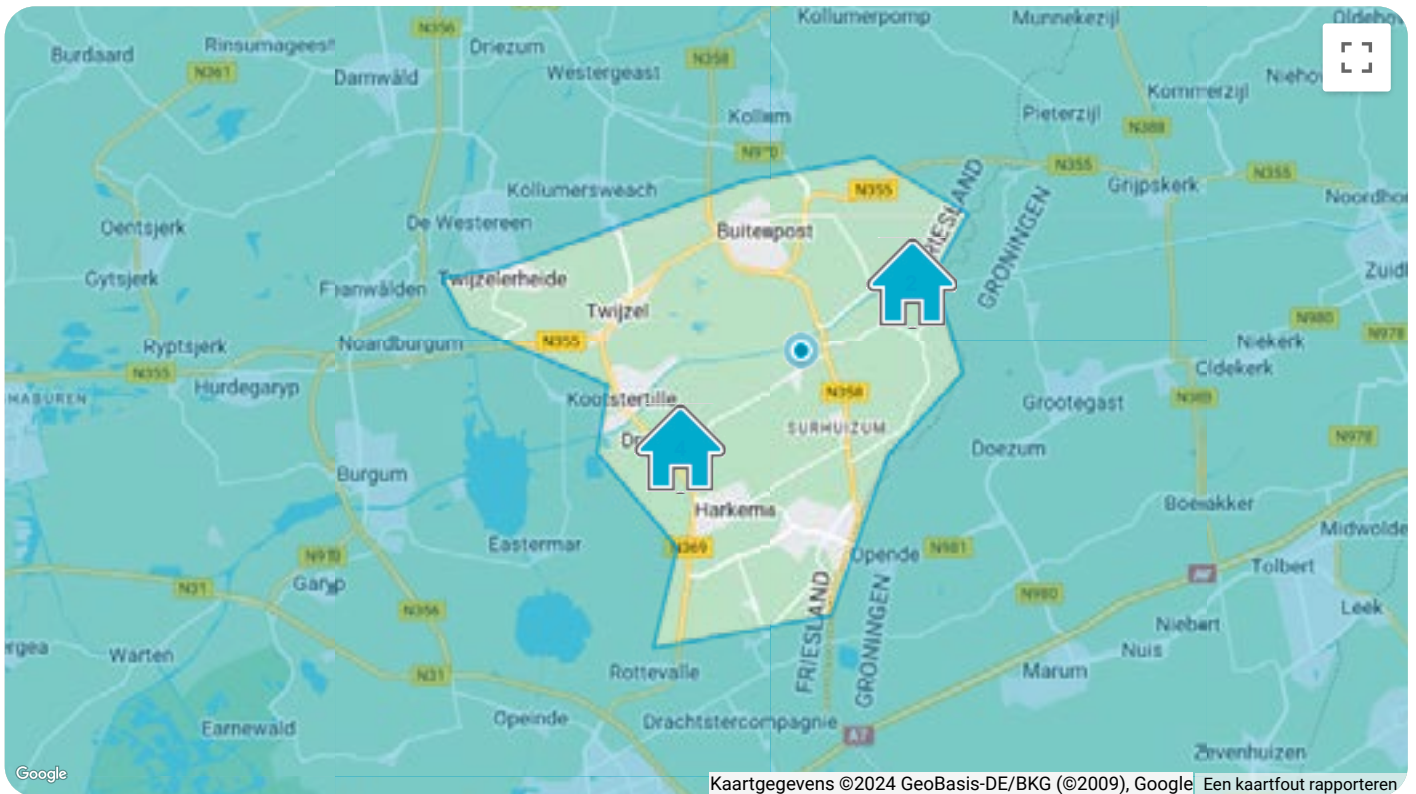
## A. Resultaat prestatieafspraken

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.



# Achtkarspelen



## Uitvoering bieding en afspraken

In de gemeente Achtkarspelen hebben wij in 2023 met onze bieding vooral ingezet op verbetering van de kwaliteit van het bestaand bezit. Onze bestedingen richtten zich op de versnelling in de verduurzaming van de woningen, regulier onderhoud en leefbaarheid. Er is fors meer besteed, zowel aan onderhoud als aan kwaliteitsverbetering. Uitgaven aan onderhoud zijn vaak gecombineerd met de verduurzaming van de woningen. Ook zijn soms meer woningen aangepakt of zijn woningen meer verduurzaamd dan oorspronkelijk was gepland, omdat we de woning met een extra investering naar een nog beter niveau konden brengen. Kortom: er zijn vooral woningen verbeterd in kwaliteit en energieprestatie.

In Gerkesklooster zijn wij nog steeds bezig met de ontwikkeling van 4 betaalbare koopwoningen op het vrijgekomen terrein aan de Molenstraat. Nadat diverse bewoners uit het dorp interesse voor deze woningen toonden, is het plan in de verkoop gebracht. Met geïnteresseerden uit het dorp hebben we maandenlang diverse gesprekken gevoerd, met als resultaat dat er uiteindelijk geen belangstellende is overgebleven die een woning heeft kunnen of willen kopen. Oplopende rentes en hogere bouwkosten waren van invloed. De insteek bij de ontwikkeling van de woningen was om eerst dorpsbewoners een kans te geven, maar dat is helaas niet gelukt. Eind 2023 hebben we de makelaar opdracht gegeven het project breder in de verkoop te zetten. Begin 2024 zullen we de balans opmaken.

## Uitvoering overige prestatieafspraken

In 2023 hebben we gezamenlijk met de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel en De Bewonersraad veel tijd besteed aan het opstellen van een meerjarig kader voor de prestatieafspraken voor zowel Achtkarspelen als Tytsjerksteradiel. Er zijn proces- en werkafspraken gemaakt, die we over meerdere jaren uitvoeren. Het sociaal domein is hierbij ook goed aangesloten; de portefeuillehouders sociaal domein waren naast de portefeuillehouders wonen betrokken bij de besprekingen.

Het meerjarig kader is in 2023 ondertekend door alle betrokken partijen (WoonFriesland, beide gemeenten en De Bewonersraad). Jaarlijks kan nu een minder intensief werkproces voor de jaarschijf worden doorlopen. De beschikbare personele capaciteit kan daardoor de komende jaren meer op de uitvoering van de prestatieafspraken worden ingezet.

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

- de versnelling van de verduurzaming in het kader van de energiearmoede;
- de inhoud van het meerjarig kader voor de prestatieafspraken;
- het verruimen van de beschikbaarheid voor de sociale huur en het ontbreken van bouwkavels voor de sociale huur, terwijl er in de prestatieafspraken wel een ontwikkelingsstrategie voor was afgesproken;
- de regionale woondeals;
- de remmende werking op de uitvoering van de prestatieafspraken door wisseling in personeel bij beide gemeenten en het ontbreken van ambtelijke capaciteit;
- het huisvesten van statushouders;
- de ontwikkelingen in het sociaal domein.

# De Fryske Marren



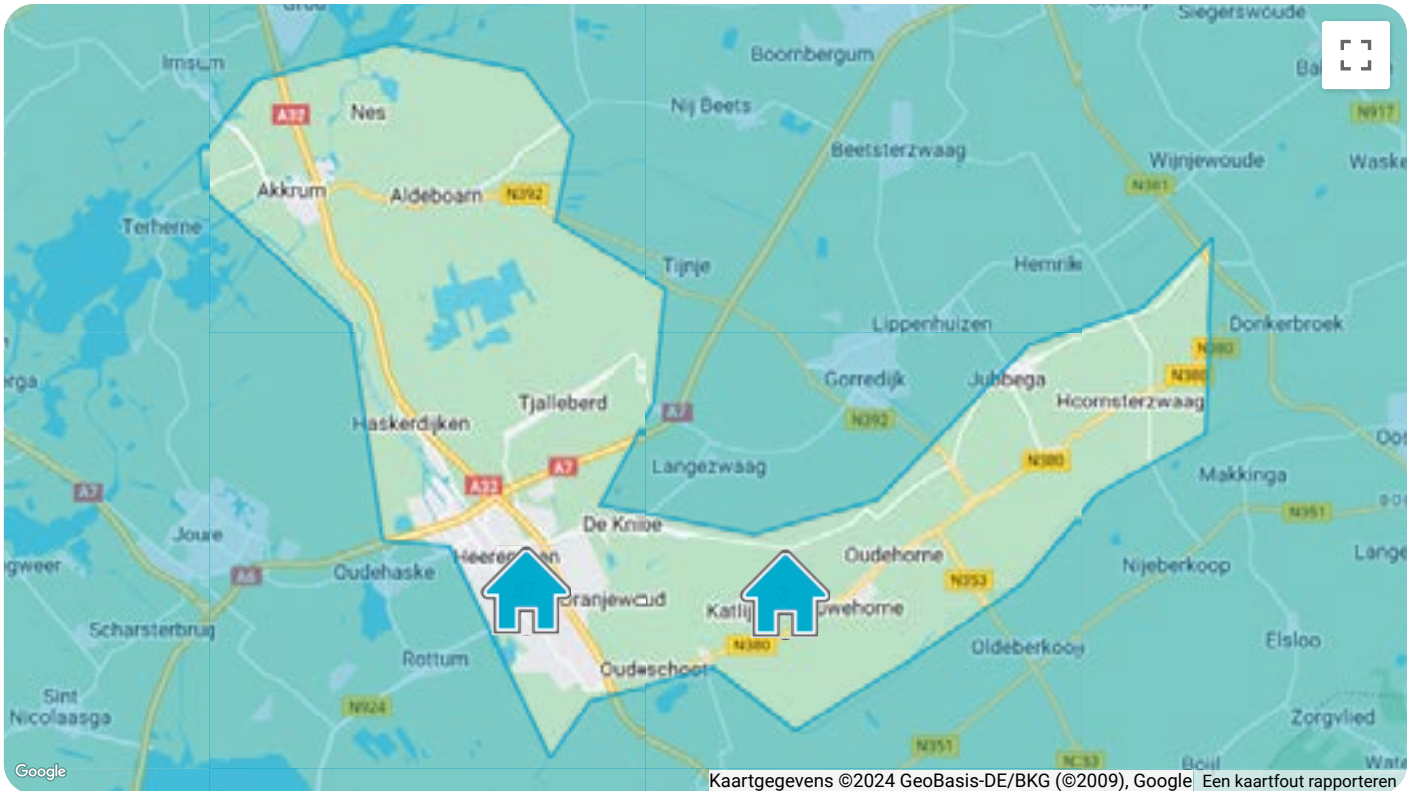
Voor de gemeenten De Fryske Marren, Harlingen en Waadhoeke geldt dat we geen specifieke prestatieafspraken maken. Dat is gebaseerd op het beperkte aantal woningen dat we in deze drie gemeenten verhuren. Samen met de gemeenten en De Bewonersraad handelen we zo veel mogelijk in de geest van de afspraken die met de in die gemeenten actieve corporaties en huurdersorganisaties worden gemaakt. Jaarlijks is er contact over ontwikkelingen en lopende zaken. Op basis van signalen, actualiteiten of casuïstiek vinden we elkaar. Rond de woondeals, regionale woonzorgvisies en bijvoorbeeld de urgentieverordening komen we elkaar ook tegen en werken we bovengemeentelijk samen.

# Harlingen



Voor de gemeenten De Fryske Marren, Harlingen en Waadhoeke geldt dat we geen specifieke prestatieafspraken maken. Dat is gebaseerd op het beperkte aantal woningen dat we in deze drie gemeenten verhuren. Samen met de gemeenten en De Bewonersraad handelen we zo veel mogelijk in de geest van de afspraken die met de in die gemeenten actieve corporaties en huurdersorganisaties worden gemaakt. Jaarlijks is er contact over ontwikkelingen en lopende zaken. Op basis van signalen, actualiteiten of casuïstiek vinden we elkaar. Rond de woondeals, regionale woonzorgvisies en bijvoorbeeld de urgentieverordening komen we elkaar ook tegen en werken we bovengemeentelijk samen.

# Heerenveen



## Uitvoering bieding en afspraken

In de gemeente Heerenveen hebben we dit jaar weer veel woningen in de bestaande voorraad in kwaliteit en energieprestatie verbeterd. Door de versnelling in de verduurzaming hebben we fors meer besteed dan was begroot, daarnaast hebben we ook extra uitgegeven aan regulier onderhoud. Uitgaven aan onderhoud zijn vaak gecombineerd met de verduurzaming van de woningen. Ook hebben we soms meer woningen aangepakt of zijn woningen nog meer in kwaliteit en energieprestatie verbeterd dan oorspronkelijk was gepland. Met een extra investering konden we deze woningen naar een nog beter niveau brengen. In de kwaliteitsverbetering voeren we soms extra maatwerk per complex uit, naast het feit dat gestegen bouwkosten ook debet waren aan hogere uitgaven.

Door de kwaliteitsverbetering van onze woningen is onze woningvoorraad in Heerenveen al fors verduurzaamd; meer dan 65% van onze woningen heeft een A of B energielabel. In 2024 verduurzamen we de laatste woningen zodat onze voorraad in Heerenveen in 2025 label C of beter heeft. De uitgaven voor leefbaarheid zijn ongeveer op hetzelfde niveau als vorig jaar gebleven.

Daarnaast hebben we hard gewerkt aan de realisatie van het nieuwe appartementencomplex met 92 sociale huurwoningen aan het Burgemeester Kuperusplein in Heerenveen. In maart 2023 is de daadwerkelijke bouw gestart en de bouw vorderde daarna gestaag, maar volgens planning. Naar verwachting leveren we het appartementencomplex medio 2024 op. Ook zijn we met diverse partners in overleg om onze woningvoorraad in Heerenveen nog verder uit te breiden.

In ons woongebouw aan de Valk in Heerenveen is de HeatCycle geïnstalleerd. Met de HeatCycle kunnen bewoners de warmte van het water in elke afvoer hergebruiken. Door het water af te koelen naar minimaal 2°C onttrekt de HeatCycle er warmte aan. De gerecyclede warmte kunnen bewoners opnieuw gebruiken voor warm water en dat geeft een besparing op de gasrekening.

In Nijehaske hebben we samen met bewoners, gemeente en een welzijnsorganisatie een pilot opgestart om versterking tegen te gaan en klimaatadaptatie te bevorderen. De uitvoering ervan zal in 2024 plaatsvinden.

## Uitvoering overige prestatieafspraken

In 2023 heeft de gemeente Heerenveen een nieuwe woonvisie vastgesteld waar wij bij betrokken zijn geweest en die we van een uitgebreide zienswijze hebben voorzien. Daarnaast is de regionale woondeal Zuidoost-Friesland gesloten, waar wij niet bij waren betrokken maar wel van in kennis zijn gesteld.

De nieuwbouwpoging zoals geformuleerd in de nieuwe woonvisie inclusief de uitwerking van de regionale woondeal, was een belangrijk te bespreken onderwerp in het reguliere werkgroep- en bestuurlijk overleg. De knelpunten die zich bij het realiseren van woningbouwopgave voordoen vroegen bijzondere aandacht. Zo werd in het najaar bekend dat de collega-corporaties geen tot amper uitbreiding van de woningvoorraad in deze gemeente hebben voorzien, terwijl de vraagdruk in deze gemeente tot een van de hoogste van Friesland behoort. Het toevoegen van nieuwe woningen is noodzakelijk om de knellende situatie in de sociale huur op te lossen.

In samenwerking met collega-corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente hebben we in 2023 veel inzet gepleegd om een meerjarig kader voor de prestatieafspraken op te stellen op grond van de in het najaar vastgestelde woonvisie. Naar verwachting zal het meerjarig kader, inclusief de jaarschijf voor 2024, in het eerste kwartaal van 2024 worden ondertekend. Vooruitlopend op deze afspraken zijn verkorte afspraken gemaakt. De kern van deze afspraken is dat de corporaties de biedingen gaan uitvoeren.

Belangrijk knelpunt in de meerjarenaafspraken is dat de collega-corporaties vrijwel geen inzet willen en kunnen plegen in de nieuwbouwpoging en tegelijkertijd ook extra woningen willen verkopen, terwijl de vraagdruk zeer hoog is. Wij hebben al een bovengemiddelde bijdrage geleverd aan de beschikbaarheid van nieuwe woningen in Friesland en in het bijzonder in de gemeente Heerenveen.

Wij zijn financieel gezond en rekken ons financieel maximaal uit, maar kunnen onder andere door stijgende bouwkosten, oplopende rentes of nieuwe maatregelen in het landelijk huurverhogingsbeleid tegen onze grenzen aanlopen. We kunnen in Heerenveen niet de opgave van onze collega-corporaties overnemen.

De prestatieafspraken bestrijken een groot aantal onderwerpen en activiteiten. De focus in de uitvoering ervan was in 2023 gericht op:

- het verruimen van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen; door gebrek aan capaciteit heeft de gemeente nog geen vorderingen gemaakt in het opstellen van een convenant t.a.v. de ontwikkelingsstrategie voor nieuwbouw in de sociale huur. Er was afgesproken een meerjarige ontwikkelstrategie voor de sociale huur gezamenlijk met de corporaties vast te leggen. Nog steeds ontbreken veelal de nieuwbouwlocaties daarvoor;
- de huisvesting en begeleiding van statushouders en kwetsbare groepen;
- de lokale implementatie van de afspraken uit Weer Thuis;
- de verduurzaming en energietransitie;
- het vergroenen van de woonomgeving in het kader van het verbeteren van biodiversiteit en klimaatadaptatie
- en de samenwerking tussen partijen.

In het sociaal domein werken we intensief samen met alle ketenpartners om kwetsbare bewoners te ondersteunen en om de leefbaarheid op peil te houden. Dit draagt bij aan het voorkomen van overlast en escalatie van sociale problematiek.

Wij hebben krachten gebundeld bij de vroegsignalering om oplopende schulden bij onze bewoners door de forse prijsstijgingen van dagelijkse levensbehoeften en energie te voorkomen. De werkzaamheden zijn in samenwerking met gemeente en betrokken partijen geëvalueerd en zo nodig aangepast.

Daarnaast is het huisvesten van statushouders veelvuldig besproken. Het is de corporaties niet gelukt om de taakstelling voor dit jaar te realiseren. Door de hoge vraagdruk komen er weinig passende woningen vrij. Dit knelpunt is meermaals op ambtelijk en bestuurlijk niveau besproken. Gezamenlijk worden oplossingsrichtingen verkend.

# Noardeast-Fryslân



## Uitvoering bieding en afspraken

In Noardeast-Fryslân hebben we fors meer onderhoud uitgevoerd waardoor onze woningen up to date blijven. De kwaliteitsverbetering is lager dan begroot. De voorbereiding van de projecten en de uitwerking om te komen tot de gewenste verduurzaming, duurde langer dan verwacht. Het geplande kwaliteitsverbeteringsproject is al wel in opdracht gegeven en zal in 2024 worden gerealiseerd. De uitgaven voor leefbaarheid zijn iets gestegen.

## Uitvoering overige prestatieafspraken

De gemeente Noardeast-Fryslân en WoonFriesland houden elkaar over en weer goed op de hoogte van beleid en ontwikkelingen in de energietransitie en de verduurzaming van de woningvoorraad. Regelmatig vindt afstemming plaats over de uitvoering van de warmtetransitievisie.

Wij bundelen de krachten om de leefbaarheid van buurten en complexen op peil te houden. In dit kader hebben we een convenant zorg- en veiligheid opgesteld waardoor we samenwerking in het sociaal domein en uitwisseling van gegevens verbeteren en goed borgen. Begin 2024 zal het convenant worden ondertekend. Daarnaast is er een ontruimingsconvenant opgesteld, dat naar verwachting evenals het convenant zorg- en veiligheid, begin 2024 zal worden ondertekend.

Samen doen we ons best om energiearmoede en betalingsproblematiek bij onze bewoners te voorkomen door goed samen te werken bij de vroegsignalering.

Gelet op ons geringe aandeel in de sociale huurvoorraad in deze gemeente hebben we verkorte prestatieafspraken gemaakt. Het tripartite overleg en de opstelling van de prestatieafspraken is constructief en soepel verlopen.



# Opsterland



## Uitvoering bieding en afspraken

In 2023 hebben we vooral ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van ons bestaand bezit in de gemeente Opsterland. We hebben een flinke inhaalslag gemaakt in de verbetering van de kwaliteit en energieprestatie van onze woningen. De coronajaren waren o.a. de oorzaak van de vertraging die in de kwaliteitsverbetering was opgelopen. Door middel van regulier onderhoud in combinatie met de versnelling van de verduurzaming van onze woningen, hebben we in 2023 in aantal meer woningen verbeterd dan begroot en hebben we woningen met een extra investering naar een nog beter niveau gebracht. Door extra maatwerk per complex geven we soms meer uit, naast het feit dat ook de gestegen bouwkosten meespeelden in de hogere bestedingen.

De bestedingen voor leefbaarheid worden gekenmerkt door onze reguliere werkzaamheden. In onze complexen en buurten speelden geen grote leefbaarheidsvraagstukken die extra inzet vergden.

Wij ondersteunen onze bewoners door veel persoonlijk contact en wij werken nauw samen met het Sociaal Platform Opsterland en de gebiedsteams in de gemeente. Ook welzijnsorganisatie Timpaan is een vaste keten- en samenwerkingspartner. In deze gemeente zijn de lijnen kort en dat werpt zijn vruchten af. Door adequate samenwerking voorkomen we escalatie van problematiek.

## Uitvoering overige prestatieafspraken

De uitvoering van afspraken liep dit jaar wat minder vlot door ziekte en wisseling van personeel bij de gemeente.

De nieuwe woonvisie voor Opsterland is in 2023 vastgesteld en wij hebben een formele zienswijze op het concept gegeven.

De prestatieafspraken zijn gezamenlijk met Elkien, Woonzorg Nederland, gemeente Opsterland en De Bewonersraad opgesteld in een constructief werkproces. De nieuwe woonvisie van de gemeente vormde de basis, maar ook hebben we al rekening gehouden met de regionale woondeal. De regionale woondeal was regelmatig onderwerp van gesprek in zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg.

In de bestuurlijke overleggen waren de regionale woondeal en de nieuwe woonvisie inclusief het nieuwe volkshuisvestingsprogramma belangrijke aandachtspunten. Met name de uitwerking ervan - in relatie tot knelpunten zoals stikstofproblematiek, netwerkcongestie, capaciteit bij aannemers en stijgende bouwkosten, etc. - is veelvuldig besproken.

De te realiseren nieuwbouw blijft in deze gemeente ook achter door gebrek aan nieuwbouwkavels voor de sociale huur en door onder andere de stikstofproblematiek in deze plattelandsgemeente. De beschikbaarheid van sociale kavels moet worden vergroot om de realisatie van het nieuwbouwprogramma dichterbij te brengen. Het concept Buurblok heeft ook de warme interesse van deze gemeente; samen kijken we naar mogelijkheden tot realisatie.

Wij bundelen krachten ten behoeve van betaalbaarheid en energiearmoede en werken nauw samen in het sociaal domein. De samenwerking op het gebied van vroegsignalering in Opsterland loopt goed en is in 2023 geëvalueerd. De lijnen tussen de medewerkers Huurincasso en de gemeentelijke vroegsignaleerders zijn kort. Zaken worden degelijk en snel opgepakt, zodat bewoners goed worden geholpen. Ook pleegt de gemeente heel veel inzet, op creatieve en doordachte wijze, om alle inwoners te bereiken die kampen met schulden of anderszins ondersteuning nodig hebben. Een mooi voorbeeld voor andere gemeenten.

In de bestuurlijke overleggen waren de op te stellen urgentieverordening en de huisvesting van aandachtsgroepen actuele onderwerpen in het sociaal domein; met bijzondere aandacht voor statushouders en de huisvesting van zeer grote gezinnen. Ontwikkelingen rondom het sociaal domein bespreken we altijd in aanwezigheid van de verantwoordelijke portefeuillehouder.

# Smallingerland



## Uitvoering bieding en afspraken

In de gemeente Smallingerland hebben we ingezet op de verbetering en verduurzaming van onze bestaande woningen. Onze woningen zijn in kwaliteit en energieprestatie verbeterd. Daarnaast hebben we veel regulier onderhoud uitgevoerd, al dan niet in combinatie met de kwaliteitsverbetering. De bestedingen zijn wat lager dan begroot door vertraging in de voorbereiding van de versnelling van de verduurzaming doordat wij extra maatregelen in de geplande projecten wilden nemen. De projecten zijn al wel in opdracht en deels ook in realisatie, zodat de geplande woningen in 2024 opgeleverd zullen worden.

In de nieuwbouw hebben we 34 sociale huurwoningen en 11 woonwageningen voor de sociale huur opgeleverd.

Na jarenlange vertraging hebben we 34 voor senioren geschikte nieuwbouwwoningen opgeleverd in een wooncomplex aan de Warren in de wijk De Bouwen. Het voor ouderen geschikte complex bleek zeer gewild en was snel verhuurd. Het nieuwe wooncomplex aan De Warren beschikt over een gemeenschappelijke ruimte, die de bewoners samen hebben ingericht en waar ze met elkaar gebruik van kunnen maken. Het past bij onze missie om bewoners met elkaar in contact te brengen, waardoor ze prettig wonen. De ruimte is geschikt voor diverse activiteiten van en door de bewoners. Samen met de bewoners zijn onze wijkconsulent en buurtbeheerder aan de slag om een bewonerscommissie op te richten, die de bewoners vertegenwoordigt en o.a. richting kan geven aan de activiteiten in de gemeenschappelijke ruimte.

Ook zijn wij enorm verheugd dat we na jarenlange voorbereiding 11 woonwageningen inclusief betaalbare, duurzame en energiezuinige woonwageningen in Drachtstercompagnie hebben opgeleverd. Door diverse tegenslagen is de oplevering eind 2022 niet gelukt en hebben de bewoners nadat hun geduld zwaar is beproefd, eind februari 2023 hun intrek kunnen nemen.

Begin juni was de feestelijk opening waarbij naast de bewoners ook onze samenwerkingspartners gemeente Smallingerland en de Bewonersraad aanwezig waren. Naast de woonwagenwoningen is veel aandacht besteed aan de woonomgeving. In het ontwerp stond het stimuleren van een biodiverse woonomgeving centraal. We hebben o.a. een groene biodiverse kavelafscheiding geplaatst, daarnaast is ook aandacht besteed aan het spelen in de woonomgeving.

In een complex aan de Berglaan in Drachten hebben we een innovatie uit het DreamHûs aangebracht: een Iwell-batterij die de algemene ruimten en de lift van stroom voorziet waardoor bewoners besparen op de servicekosten en de piekbelasting van het elektriciteitsnet wordt voorkomen.

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, voeren we intensieve gesprekken over de voortgang rondom de beoogde nieuwbouwlocaties. Het in begin 2022 door alle partijen ondertekende 'Convenant nieuwbouw sociale huur gemeente Smallingerland', is hiervoor de basis.

Met name het door de gemeente ingerichte participatietraject rondom de vrijkomende locaties in de Swetten vroeg veel aandacht. Intensief werken we samen met gemeente, Accolade en de bewoners, welzijnsorganisatie MOS en het schoolbestuur aan de herontwikkeling van de vrijkomende locaties.

De locatie Wetterwille (3 woonwagenstandplaatsen incl. woonwagenwoningen) is al in een vergevorderd stadium van voorbereiding, realisatie wordt in 2024 verwacht. Verder hebben we in diverse overleggen aandacht besteed aan de gevolgen van oplopende rentes, prijsstijgingen en beperkte capaciteit bij aannemers die een remmende werking hebben op de nieuwbouw en de kwaliteitsverbetering.

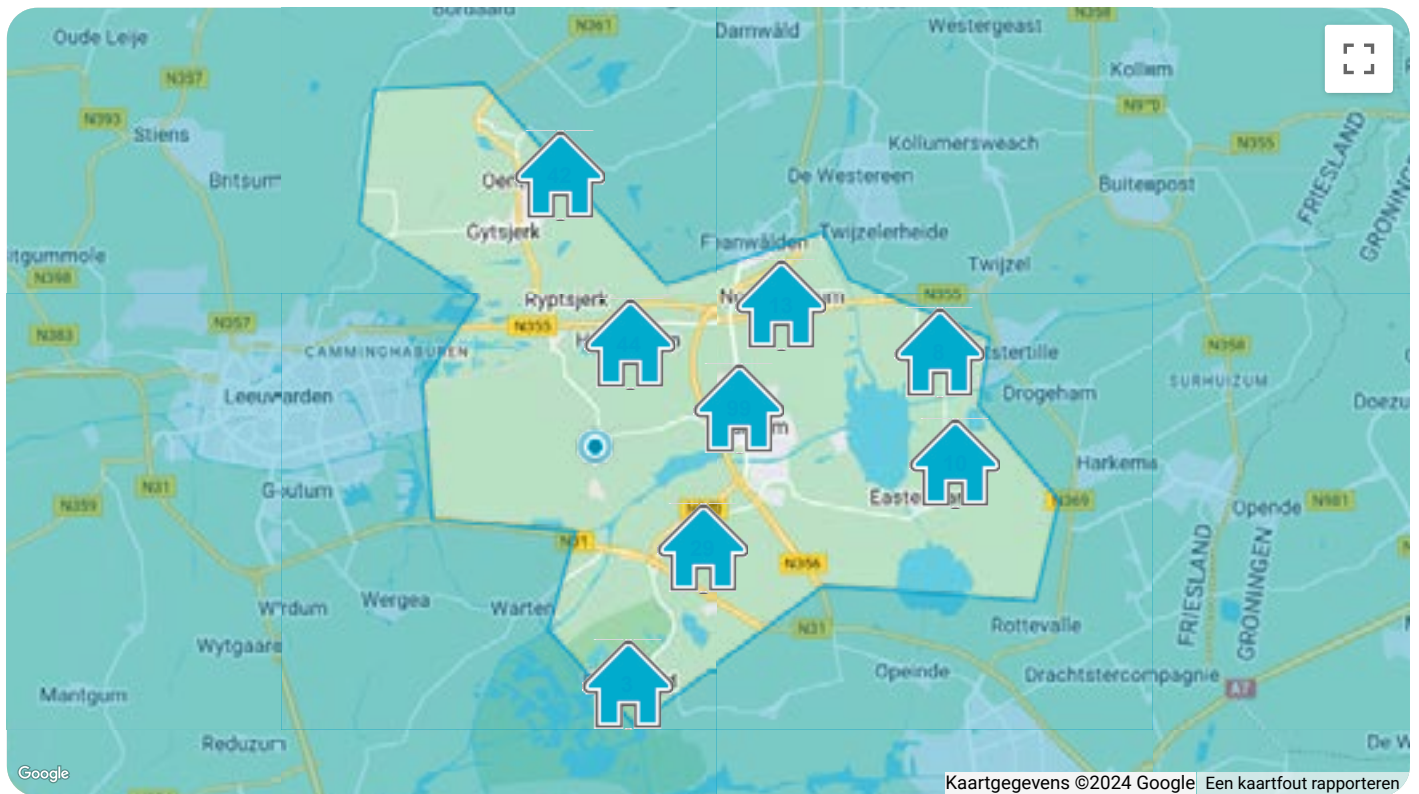
Met Carins, de welzijnsinstelling MOS en andere maatschappelijke ketenpartners werken we nauw samen om bewoners op diverse terreinen ondersteuning te bieden en om escalatie van sociale problematiek te voorkomen. Het gezamenlijk doel is om de leefbaarheid in buurten en wijken op peil te houden. De Drachtster wijk De Wiken heeft onze bijzondere aandacht. Wij ontwikkelen en beproeven hier met diverse maatschappelijke ketenpartners een werkwijze om leefbaarheid en sociale cohesie te verbeteren. We zoeken naar wegen om bewoners met ondersteuning van professionals te activeren in welzijnsactiviteiten en zorg voor elkaar.

Aan het Voermanspad in de wijk Noordoost in Drachten is een eigen pluktuin gerealiseerd. Bewoners kunnen elkaar er ontmoeten en plukken er samen letterlijk en figuurlijk de vruchten van. Dit initiatief van bewoners werd omarmd door de gemeente Smallingerland en WoonFriesland. Wij hielpen dan ook graag met de inrichting van de pluktuin. Kleurrijke bloemen, kruiden voor in de thee, vrolijke fruitbomen en bloeiende bessenstruiken. De pluktuin aan het Voermanspad staat er prachtig bij.

In de wijk de Trisken zijn we bezig om samen met gemeente, bewoners en MOS een pilot vergroening op te zetten. Het doel is om samen met bewoners verstening tegen te gaan en een biodiverse woonomgeving te bevorderen. Het blijkt lastig om in deze wijk bewoners te activeren, maar met kleine stapjes proberen we een begin te maken.

In Smallingerland werken we goed samen in de vroegsignalering en zijn we in 2023 met betrokken partijen bezig geweest om de werkzaamheden te evalueren en te optimaliseren. Daarnaast hebben we in overleg met de betrokken professionals aandacht besteed aan de implementatie van de afspraken uit het convenant 'Weer Thuis'. Samenwerken met alle betrokkenen en het goed invulling geven aan de gemaakte afspraken vergt ook in 2024 opnieuw aandacht.

# Tytsjerksteradiel



## Uitvoering bieding en afspraken

In de gemeente Tytsjerksteradiel hebben wij in 2023 met onze bieding ingezet op nieuwbouw en de verbetering van de kwaliteit van ons bestaand bezit. We hebben in deze gemeente voornamelijk woningen verbeterd in kwaliteit en energieprestatie en we hebben 16 nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Wij hebben dit jaar iets minder gerealiseerd dan begroot. Wel hebben we in combinatie met de kwaliteitsverbetering fors meer besteed aan onderhoud. In de kwaliteitsverbetering hebben we zo'n 20% minder besteed dan begroot. Dit is geheel te wijten aan een gecombineerd sloop-nieuwbouw- en kwaliteitsverbeteringsproject in Garyp, dat door diverse omstandigheden vertraging opliep bij de gecontracteerde aannemer.

De voorbereidingen voor de versnelling van de verduurzaming die moet resulteren in het eerste dorp waar het bezit van WoonFriesland minimaal hybride is, zijn afgerond en het project is in opdracht gegeven. Wij verwachten komend jaar het project definitief te realiseren. De beide sloopprojecten in Garyp zijn geaccordeerd en hier vinden de voorbereidingen plaats voor uitplaatsing van de bewoners en sloop, zodat we in 2024 kunnen starten met de nieuwbouw.

In Mûnein zijn 16 nieuwbouwwoningen opgeleverd. De bestaande woningen zijn gesloopt en de bewoners zijn in goed overleg tijdelijk verhuisd. De woningen die zijn afgebroken voldeden niet langer aan de eisen van deze tijd. In het ontwerp van de nieuwe woningen hebben we bewust de uitstraling van de voormalige "reade hûskes" terug laten komen. Van de betaalbare duurzame nieuwbouwwoningen zijn er vier levensloopbestendig met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De andere twaalf huizen zijn eengezinswoningen. Daarmee bieden wij als sociaal verhuurbedrijf een passende woonplek aan jong en oud uit het dorp.

Bij de inrichting van de woonomgeving en de tuinen van deze woningen hebben we extra aandacht aan biodiversiteit en klimaatadaptatie besteed o.a. om hittestress tegen te gaan en wateroverlast te voorkomen. Hiertoe is voor de woonomgeving inclusief de privétuinen een ecologisch biodivers groenontwerp gemaakt.

In de bieding 2023 waren 8 nieuwbouwwoningen opgenomen. Het gaat hierbij om vervangende nieuwbouw in Earnewâld. De voorbereiding van de sloop-nieuwbouw en de uitvoering van de diverse vereiste onderzoeken is in volle gang. De realisatie van 8 nieuwbouwwoningen wordt in 2024 verwacht.

‘De Borg’ is een slimme innovatie die getest is in één van onze DreamHûzen in Delft. In Burgum is de Borg toegepast in enkele huurwoningen van WoonFriesland. Met de Borg is het mogelijk energie op te slaan in een ondergronds buffervat. Je kunt dit zien als een grote thermosfles die onder de grond ligt. De Borg houdt de warmte vast die overdag opgewekt wordt met zonnepanelen. Bewoners kunnen die warmte gebruiken als de vraag hoog is, bijvoorbeeld in de ochtend en de avond of op koude en bewolkte dagen. Met de Borg kunnen bewoners tot 50% besparen op de kosten voor warmte.

### **Uitvoering overige prestatieafspraken**

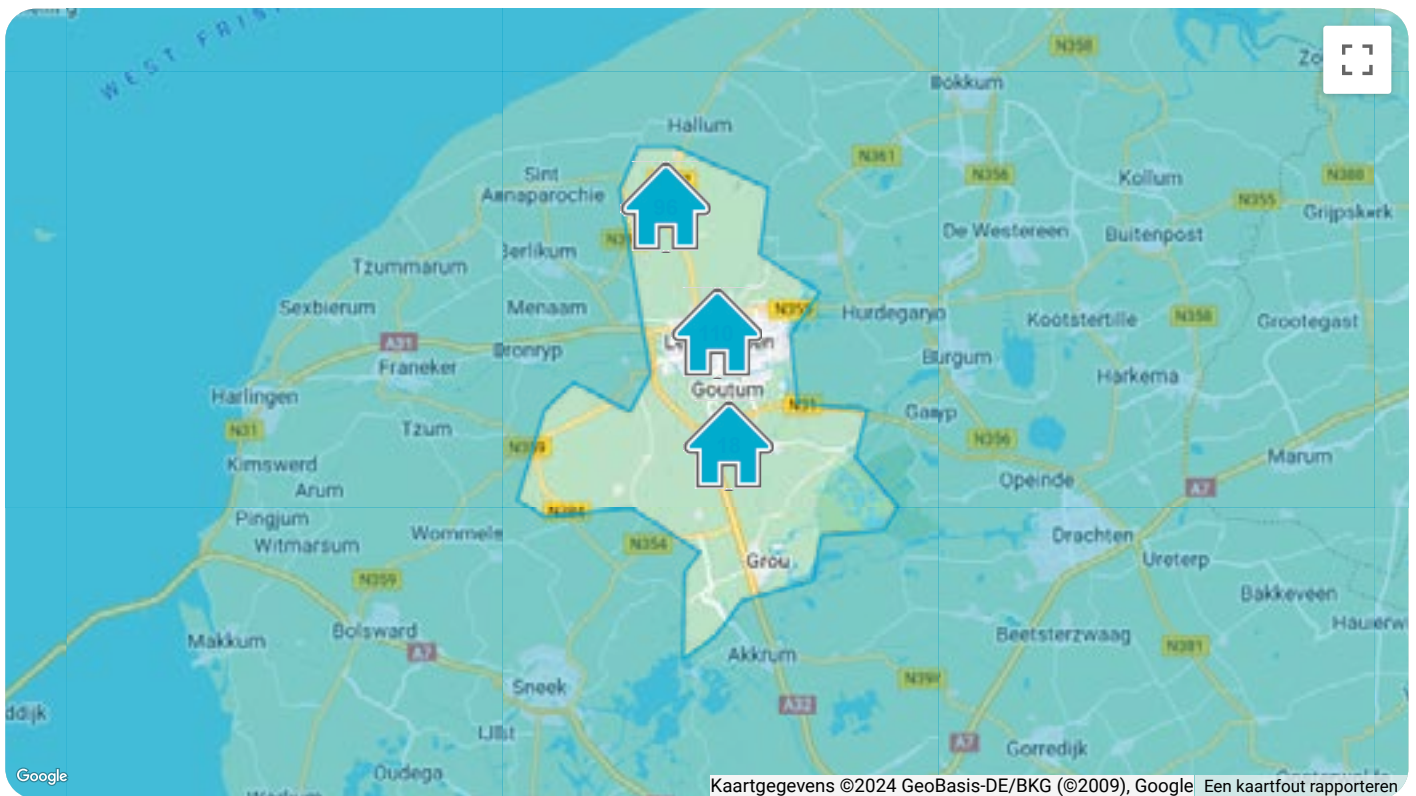
In 2023 hebben we gezamenlijk met partijen veel tijd besteed aan het opstellen van een meerjarig kader voor de prestatieafspraken voor zowel Achtkarspelen als Tytsjerksteradiel. Er zijn proces- en werkafspraken gemaakt, die we soms over meerdere jaren uitvoeren. Het sociaal domein is hierbij goed aangesloten. Het meerjarig kader is in 2023 ondertekend door alle betrokken partijen (WoonFriesland, beide gemeenten en De Bewonersraad).

Jaarlijks kan nu een minder intensief werkproces voor de jaarschijf worden doorlopen. De beschikbare personele capaciteit kan daardoor de komende jaren meer op de uitvoering van de prestatieafspraken worden ingezet.

In het 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;
- de inhoud van het meerjarig kader voor de prestatieafspraken;
- het verruimen van de beschikbaarheid voor de sociale huur en het al jarenlang ontbreken van geschikte bouwkavels voor de sociale huur, terwijl er in de prestatieafspraken wel een ontwikkelingsstrategie voor was afgesproken;
- de remmende werking op de uitvoering van de prestatieafspraken door wisseling in personeel bij beide gemeenten en het ontbreken van ambtelijke capaciteit;
- het huisvesten van statushouders;
- de actuele ontwikkelingen in het sociaal domein.

# Leeuwarden



## Uitvoering bieding en afspraken

In Leeuwarden lag de focus in de bieding op het onderhouden en verduurzamen van de bestaande voorraad, inzet op leefbaarheid en de bouw van extra woningen. Kwaliteitsverbetering en planmatig onderhoud hebben we veelal in combinatie uitgevoerd. De versnelling van de verduurzaming is op stoom. In de stad en een aantal kleinere kernen hebben we de energetische kwaliteit van ruim 1100 woningen verbeterd. Dat gebeurde zowel complexmatig als voor individuele woningen bij mutatie. Daarin hebben we ruim € 7,5 miljoen meer geïnvesteerd dan in de bieding was opgenomen.

Met spraakmakende nieuwbouw in Bilgaard (Eeskwerd) en Stiens (Petterhusterdyk) hebben we in totaal 46 woningen in de gemeente toegevoegd. In Bilgaard ging het om 36 duurzame zogenoemde kwadrant-woningen in een ruime groene setting met zonnepanelen op de beplante retentiedaken. In de kern Stiens hebben we een mix met ook voor senioren geschikte woningen opgeleverd. Daarnaast namen we de volkshuisvestelijke taken in het woonzorgcomplex Swettehiem in Westeinde in juli over. Daarmee zijn onder meer 130 zelfstandige woningen voor de stad behouden, waar huurdersplatform Nieuw Elan de belangen van de bewoners helpt behartigen.

Op meerdere plekken in de gemeente treffen we volop voorbereidingen om de ruim 800 nieuwbouwwoningen waarover met de gemeente langjarige afspraken zijn gemaakt te kunnen bouwen. In o.a. Middelsee, Spoordok, Camminghaburen, aan de Aldlansdyk en de Badweg maar bijvoorbeeld ook in Stiens en Wirdum. Het monumentale complex aan de Wissedwinger krijgt in 2024 ook een nieuwe functie met 30 appartementen. Met een bijzondere prijsvraag in samenwerking met de gemeente en het atelier van de Rijksbouwmeester is in 2023 een prijsvraag 'biobased bouwen' voor de locatie Nieuw Oud Oost uitgeschreven. De winnaar is inmiddels bekend en er is zicht op een vijftigtal sociale huurwoningen met veel innovaties en een extra duurzaam karakter.

Het kierteam voorzag bovendien zo'n 1700 woningen van kleine energetische maatregelen. Samenwerking met andere instanties (o.a. brandweer, GGD, gemeente) resulteerde ook in extra contact met bewoners en zo konden we waar nodig aanvullende hulp en ondersteuning bieden. Het accent lag hierbij in de wijken die onderdeel uitmaken van het langjarige integrale samenwerkingsprogramma Leeuwarden-Oost. De voorbereidingen voor een speel- en verblijfsplek aan de Kei in Leeuwarden zijn getroffen. Wij dragen daar bij aan de inrichting en hebben gebruik gemaakt van de inspiratie door basisschoolleerlingen van de Prins Mauritschool via het ondersteuningsprogramma 'De baas van morgen' van JINC. In het voorjaar van 2024 wordt die openbare ruimte ingericht.

## Uitvoering overige prestatieafspraken

De aanpak om vanuit een meerjarig kader en een jaarschijf prestatieafspraken te maken werpt z'n vruchten af. Het accent komt steeds meer op de uitvoering te liggen. De projectgroep en de werkgroepen werken steeds intensiever en effectiever samen. Belangrijke stappen zijn gemaakt op het gebied van schuldhulpverlening door het goed inregelen van de vroegsignalering en de implementatie van de voorzieningenwijzer.

Aan de totstandkoming van de gemeentelijke visie 'Wonen mét zorg' hebben we een belangrijke bijdrage geleverd. Deze relevante en urgente thematiek wordt vertaald naar een uitvoeringprogramma. Swettehiem zal één van de pilotlocaties zijn. Wij hebben daarover samen met gemeente, zorgpartijen en welzijnsorganisaties al intensief contact.

We hebben een eigenstandige route en (versnelde) aanpak om te verduurzamen. We zijn aanvullend gesprekspartner gebleven voor de mogelijke uitrol van een warmtenet in de stad Leeuwarden. Nieuwe wetgeving zorgt voor een andere constellatie waarin het publieke karakter en daarmee de gemeente een hoofdrol krijgt. Als ook de gemeentelijke wijkuitvoeringsplannen tot wasdom komen, liggen er meer synergiekansen.

Andere vermeldenswaardige highlights en thema's waren:

- Intensieve samenwerking rond de huisvesting en integratie van statushouders, inclusief de toevoeging van flexwoningen voor o.a. deze doelgroep door de gemeente.
- Kunst in de openbare ruimte. We maakten een muurschildering (refererend aan de migratiegeschiedenis van de Schepenbuurt) en een grootschaliger Street art Festival in Bilgaard en de Vrijheidswijk mogelijk.
- Samen werken aan leefbaarheid, met name in de buurten en complexen met veel kwetsbare bewoners met een hoge zorg- of ondersteuningsbehoefte. Er is meer gezamenlijk zicht gekomen op die behoefte en de ontwikkeling daarvan. Ook de collectieve aandacht en inzet op concentratie en de behoefte ervan neemt ten gevolge daarvan toe. Dat gaat structurele intensieve aandacht vragen, die niettemin onder druk staat.
- Op initiatief van de gemeente Leeuwarden werken alle stakeholders in de woningmarktregio Friesland intensief samen aan een regionaal uniforme urgentieverordening. Deze zal in 2025 (of begin 2026) naar verwachting in werking treden.



# Ooststellingwerf



## Uitvoering bieding en afspraken

Het verduurzamen van de woningvoorraad in de gemeente Ooststellingwerf is in volle gang. In 2023 verbeterden we de energetische kwaliteit, veelal gecombineerd met onderhoudsmaatregelen, van ruim 100 woningen. De ingezette versnelling is goed zichtbaar in de investeringen die ruim het dubbele bedragen (ca. € 3,9 miljoen) van hetgeen in de bieding was opgenomen. 94% van de woningen heeft inmiddels een energielabel C of beter. Op 519 daken in deze gemeente liggen zonnepanelen. In Appelscha en Oosterwolde was aanvullend het kierteam van WoonFriesland actief. Zo'n 60 huishoudens profiteerden van de mogelijkheid om tal van kleine energetische maatregelen aan en in de woning te laten treffen.

In Oosterwolde zijn voormalige intramurale zorgenheden omgebouwd tot 4 volwaardige zelfstandige woningen en toegevoegd aan de woningvoorraad. Met de huidige bewoners van een complex in Donkerbroek is het sociaal statuut doorlopen. Dat maakt de weg vrij om 10 woningen te gaan vervangen door eigentijdse en duurzame woningen. Met de gemeente en in goed overleg met Actium - die nu ook mag en gaat ontwikkelen in deze gemeente - hebben we gestudeerd op locaties voor extra woningen. Met behulp van een actieve gemeentelijke grondpolitiek gloort dat. We trachten de te nemen proces- en besluitvormingsstappen zo veel mogelijk te versnellen.

## Uitvoering overige prestatieafspraken

In deze gemeente werken we ook met een meerjarige set prestatieafspraken. Jaarlijks worden die afspraken vertaald in en toegespitst op een beperkt aantal focuspunten. De slag naar de uitvoering is op onderdelen voor verbetering vatbaar. Die moet dan ook in de jaren die voor ons liggen vooral worden gemaakt. Van potentiële locatie naar daadwerkelijk bouwen en van visie naar wijkuitvoeringsplannen zijn daar de gewenste voorbeelden van. De gemeente heeft de daarvoor noodzakelijke formatieve versterking geworven. Begin 2024 hebben we met een gezamenlijke kick-off en afspraken over eigenaarschap hier een belangrijke stap in gezet.

Begin 2023 zijn we opgeschrikt door een ernstig incident. Een gasexplosie in een complex in Oosterwolde noodzaakte ons tot snel handelen en zorg voor bewoners, waaronder een aantal kwetsbare bewoners. Het incident bleef gelukkig zonder slachtoffers. Tijdelijke en herhuisvesting en nazorg zijn, na een zoekende start, in goed overleg met de gemeente en hulpinstanties geregeld. De ontzette appartementen zijn daarna hersteld en de zorg voor bewoners en leefbaarheid in het complex krijgt extra aandacht.

De Molukse wijk in Oosterwolde heeft een bijzondere geschiedenis en de gemeenschap een authentieke cultuur. Met het behoud daarvan en in lijn met elders gemaakte afspraken dragen we dat een warm hart toe. Over de woningen die WoonFriesland beheert, hebben we daarom over de toewijzing en met respect voor tradities afspraken met deze gemeenschap gemaakt.

Onder de noemer Domein Overstijgend (DOS) werken we aan een integrale gebiedsaanpak met de stakeholders op het gebied van welzijn, zorg en leefbaarheid. Op basis van een tweetal pilots gaan we ontdekken of en hoe dit de som der delen kan vergroten. Input van de wijkbewoners vormt daarvoor een belangrijke grondslag. De aanpak staat nog in de kinderschoenen, de wijkgesprekken starten in 2024. In het algemeen staan de wijken in deze gemeente er overigens goed voor, zo blijkt ook uit onze eigen wijkanalyses. Dubbele vergrijzing, preventie/gezondheid en het faciliteren en stimuleren van ontmoeting vormen waarschijnlijk de centrale onderwerpen.

# Schiermonnikoog



## Uitvoering bieding en afspraken

De bestaande woningvoorraad op Schiermonnikoog staat er goed voor. Maar liefst 99% van de woningen heeft energielabel C of beter, 84% heeft label A(+) of B. We participeren in het project aardgasvrij eiland. Gemeente, coöperatie De Sintrale, netbeheerders, De Bewonersraad en wijkbewoners studeren op de mogelijkheden om Nieuw Dokkum aardgasvrij te maken en het eiland zo veel mogelijk mee te krijgen op de weg daar naartoe. Isolatie en elektrisch koken vormen de opmaat naar een aanpak met als uiteindelijk doel ook duurzame verwarming te organiseren. Een spannend traject dat naast techniek eerst en vooral een sociale uitdaging is. Deze missie naar de toekomst past uitstekend in onze zoektocht om verduurzaming waar mogelijk te versnellen en om dat vooral betaalbaar en gedragen te doen.

Het zorgcentrum op Schiermonnikoog heeft in 2023 extra maatregelen ondergaan. Op initiatief van de gemeente en in samenspraak met de gebruikers hebben we een aantal onderhouds- en verbetermaatregelen getroffen. Ook is het complex versneld voorzien van zonnepanelen. Een functioneel en duurzaam zorgcentrum vormt een essentiële bijdrage aan de zorg- en ondersteuningsbehoefte die er op Schiermonnikoog is. Zonder zo'n faciliteit en de daar werkende professionals zijn eilandbewoners nog sneller afhankelijk van zorg die op het vasteland geleverd wordt. Dit staat onder grote druk en wordt in komende jaren alleen maar belangrijker. De gemeentelijke woon- en zorgvisie, aan de totstandkoming ervan mochten we in 2023 een bijdrage leveren, wijst dat uit en probeert daar mitigerende antwoorden op te vinden.

De gemeentelijke woonzorgvisie en onderliggend woningmarktonderzoek vormen ook de basis voor een nieuwbouwprogramma. Met de gemeente zijn we in overleg over diverse locaties waar nieuwbouw van sociale huurwoningen als aandeel daarin mogelijk is. Ook op Schiermonnikoog is een groot deel van de huishoudens klein en bestaat uit één of twee personen. Met het oog daarop hebben we een inspiratie-excursie georganiseerd langs een aantal recent opgeleverde nieuwbouwconcepten en -projecten voor kleine huishoudens.

### **Uitvoering overige prestatieafspraken**

De Bewonersraad is inmiddels een volwaardige vertegenwoordiger van het belang van de bewoners op Schiermonnikoog en gesprekspartner voor de gemeente. In deze driehoek maken we een compacte set prestatieafspraken die in verhouding staat tot de opgaven op het eiland en onze onderlinge constructieve verhoudingen. De lijnen in de uitvoering zijn kort en effectief. Ook de bestuurlijke contacten zijn soepel en gericht op praktische zaken.

De Bewonersraad heeft geïnvesteerd in het leren kennen van de achterban en werven van leden. Aardgasvrij eiland was daar een mooie katalysator voor. Wij hechten aan een sterke bewonersvertegenwoordiging en hebben daartoe bijgedragen aan de introductie.

Wij zijn naast sparringpartner voor de gemeente op het gebied van de woonzorgvisie, woningmarktanalyse en de duurzaamheidsambities ook adviseur geweest voor het actualiseren van de gemeentelijke huisvestingsverordening.

# Súdwest-Fryslân



## Uitvoering bieding en afspraken

In de gemeente Súdwest-Fryslân hebben we de energetische kwaliteit van ruim 80 woningen verbeterd in 2023. Dat gebeurde projectmatig, vaak in combinatie met onderhoudsmaatregelen, en in een aantal gevallen bij mutatie. Hier hebben we in totaal fors meer geïnvesteerd (€ 4,3 miljoen) dan in de bieding was opgenomen (€ 2,6 miljoen). De door ons ingezette versnelling in het verduurzamen is zichtbaar op tempo. Dat zetten we door. Ruim 90% van onze woningen in Súdwest-Fryslân heeft momenteel een energielabel C of beter. Daarnaast maakten 30 Sneekers gebruik van de diensten van ons kierteam. Zij kregen kleine energetische maatregelen in de woning.

Qua nieuwbouw ligt onze focus op permanente woningen. Met de gemeente en de andere in Súdwest-Fryslân actieve corporaties studeren we op potentiële nieuwbouwlocaties. Dat is gericht op de langere termijn. We hebben kansen verzilverd op eigen locaties en in de markt en daarmee ook een versnelling in de nieuwbouw kunnen maken. In Koudum aan de J. van der Waeyenstraat/Oostenveldseweg konden we in 2023 12 nieuwbouwwoningen opleveren. Op het Perk in Sneek startte de bouw van 64 grondgebonden woningen die in 2024 gereed zijn.

De woningen in Koudum moesten wachten op nieuwe huurders. Netcongestie en de beperkte uitvoeringscapaciteit van de netbeheerder maken dat aansluiting op elektriciteit voor deze woningen pas in het voorjaar van 2024 mogelijk is. Een grote zorg rond de nieuwbouwambities blijkt geen theoretische of toekomstige zorg maar is reëel en actueel. Ook op het Skûlplak waren we zagezegd in houders hand. In 2023 zijn de eerste 19 nieuwe eengezinswoningen opgeleverd. In 2024 volgt het nabijgelegen appartementencomplex met 45 woningen. We zijn trots op de geboekte voortgang en het tempo dat we hebben bereikt. Zo zijn we verder gekomen dan in de (streef)portefeuillestrategie opgenomen.

## Uitvoering overige prestatieafspraken

In 2023 en voor 2024 maakten we in en met de gemeente Súdwest-Fryslân nog een éénjarige set prestatieafspraken. We gaan ook hier een meerjarig kader met elkaar maken voor 2025 en verder.

In 2023 heeft de gemeente een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dat vormt de basis voor een omgevingsprogramma wonen en zorg. Verder werkt de gemeente samen met stakeholders -waaronder WoonFriesland- aan gebiedsgerichte uitvoeringsprogramma's zorg en overkoepelend beleid voor ontmoetingsplaatsen. Deze grote gemeente heeft maar liefst 89 kernen. Leefbaarheid staat in veel met name de kleinere kernen onder grote druk. Het voorzieningenniveau, (openbare) mobiliteit maar ook decentrale zorg nemen af of hollen uit. Vanwege deze ontwikkelingen, maar ook door de substantieel hogere vraagdruk voor sociale huur in de grootste kernen, ligt onze focus op nieuwbouw.

De gemeente heeft van nieuwbouw een speerpunt gemaakt. Het forse programma wordt in daden omgezet en waar mogelijk worden processen versneld.

Naast de afspraken en reguliere partners hebben we in deze gemeente ook intensief contact met meerdere dorpsbelangen en initiatieven van onderop, waaronder op het gebied van duurzaamheid (warmtenetten). In onder meer Heeg en Koudum is dat het geval.

In het seniorencomplex Claerbergen in Koudum hebben maatschappelijke partners zich terugtrokken en daarmee werden de bewonersactiviteiten geminimaliseerd. Het coronavirus heeft het stoppen ervan versneld. Op experimentele basis proberen we de activiteiten met specifiek aangezochte nieuwe jonge bewoners weer op gang te brengen.

# Terschelling



## Uitvoering bieding en afspraken

Op Terschelling stond uitvoering in 2023 centraal. De lang verwachte en gedroomde nieuwbouw op de voormalige Klu-locatie in West-Terschelling kwam gereed. Zestien appartementen, ook geschikt voor senioren, voor kleine (1 à 2 persoons) huishoudens zijn opgeleverd. Het zijn duurzame woningen met innovatieve elementen (waaronder bamboe gevelelementen) en beplanting met lokale flora er omheen. Ook de drie woningen met tuin voor kleine gezinnen zijn opgeleverd. Het volgende nieuwbouwproject is in zicht. Het ruimtelijk proces voor de voorgenomen bouw van een twaalfstal woningen in Midland is in volle gang. Daarnaast studeren we op nieuwbouwlocaties in West Aletalaan fase 3.

Ook de verduurzaming is nu in volle gang. In totaal kregen 254 woningen in 2023 een kwaliteitsverbetering. Op 276 woningen plaatsten we zonnepanelen. De operatie waarbij bewoners nog opgespaarde punten (zgn. V&E) konden inzetten voor allerlei maatregelen in en aan de woning is in 2023 afgerond. Het labelen (energie) van woningen is het sluitstuk van het verduurzamingsproces en daarom nog niet zichtbaar in voortgangsrapportages die we in het voorjaar altijd met de gemeente en De Bewonersraad delen.

In 2023 is het woningmarktonderzoek (sociale huur in de context van de eilander markt) gereedgekomen en besproken. Het bevestigt de grote vraag naar betaalbare woningen, dubbele vergrijzing en de sleutelfunctie van wonen in een gezonde economie met voldoende werkgelegenheid en in het kader van brede welvaart/leefbaarheid op Terschelling. Doorstroming stimuleren is weerbarstig, de nieuwbouw op de Klu-locatie heeft daar voor de huurwoningen weinig effect gehad.

Leefbaarheid op de Campus heeft en had onze volle aandacht. We trekken daarin zo veel mogelijk op met de gemeente en het Maritiem Instituut Willem Barentsz. Over de kamerleegstand op de Campus - en die is er momenteel nog steeds - verkennen we in goed overleg de alternatieve aanwendbaarheid. Met oog voor de primaire functie van de Campus, waarbij onnodige leegstand wordt voorkomen.

### **Uitvoering overige prestatieafspraken**

De prestatieafspraken hebben nu nog een jaarlijks karakter. De gemeente heeft het voornemen een woon(zorg)visie te maken. Samen met onder meer bouwafspraken kan dat een fundament voor een meerjarig kader vormen.

De formatie/organisatie van de gemeente is klein en staat onder druk. Dat maakt dat er op een aantal onderwerpen, bijvoorbeeld duurzaamheid, weinig voortgang wordt geboekt. De sleutelpersonen werken hard, maar kunnen dat niet alleen goedmaken. Rond vroegsignalering en bij ondersteuningsvragen in het sociaal domein zijn de lijnen kort en het contact bij hulpvragen van bewoners goed en doeltreffend. Toch staan ook acties bij vroegsignalering en bij ondersteuningsvragen van bewoners onder diezelfde spanning. Het bestuurlijk contact is snel gelegd en direct maar soepel van karakter.

Wij zijn betrokken geweest bij de actualisatie van de huisvestingsverordening. In 2023 is door ons een analyse van en plan gemaakt voor de (rijks)monumentale panden in de Burgemeester Eschauzierstraat. Er loopt een vergunningaanvraag om deze woningen te kunnen verbeteren. Om te beginnen met een tweetal woningen die al lang niet verhuurd worden. Met de gemeente en ondernemersvereniging hebben we kennis en inzichten over (tijdelijke) personeelshuisvesting gedeeld. Wij blijven ons richten op nieuwbouw van permanente woningen voor reguliere huishoudens.



# Vlieland



## Uitvoering bieding en afspraken

Met de gemeente Vlieland hebben we een compacte en pragmatische set prestatieafspraken. In 2023 is gehandeld in het verlengde van de jaren ervoor. Inhoudelijk lag dat voor de hand. De relatief late vorming van een nieuw college en tijdelijke ambtelijk waarneming op het thema wonen hebben dat versterkt. Zonder negatieve gevolgen overigens. In 2023 is pas onderling bestuurlijk kennis gemaakt. Op alle niveaus is het contact goed en makkelijk te leggen. Beheer stond centraal in het handelen van WoonFriesland. Hoewel we meer hebben geïnvesteerd in onderhoud en kwaliteit (€ 366 duizend) dan in de bieding was gereserveerd (€ 249 duizend), valt daar weinig specifiek over te melden. Het aantal woningen met zonnepanelen steeg met 5.

Wij voeren ook een aantal taken voor de gemeente uit met betrekking tot de verhuur in zorgbuurt Boswijk. Dat verloopt goed.

## Uitvoering overige prestatieafspraken

De gemeente en WoonFriesland vinden een goede bewonersvertegenwoordiging van groot belang. In de afspraken voor 2024 is dat nog eens uiteengezet en al een rol toebedeeld aan De Bewonersraad, die in het komende jaar zijn opwachting zal maken op Vlieland.

Inhoudelijk zijn we geconsulteerd voor de woonzorgvisie die de gemeente momenteel maakt. Idem met het oog op het actualiseren van de huisvestingsverordening en participeren in een regionale urgentieverordening. De woonzorgvisie vormt de grondslag voor een gemeentelijk woningbouwprogramma. Evenals op de andere Waddeneilanden, en relatief meer zelfs vanwege de afstand tot de vaste wal, is (betaalbare en voldoende) woongelegenheden de sleutel tot een leefbaar en vitaal eiland. In 2023 hebben we daarom ook al een aantal bouwlocaties verkend en woonconcepten doorgesproken tussen de gemeente. Zo hebben we gebruik gemaakt van kennis, inzichten, telmodellen en o.a. massastudies voor locatie-ontwikkeling. Wij waren ook sparring partner voor (on)mogelijkheden met flexwoningen, tiny houses en rond geconcentreerde personeelshuisvesting.

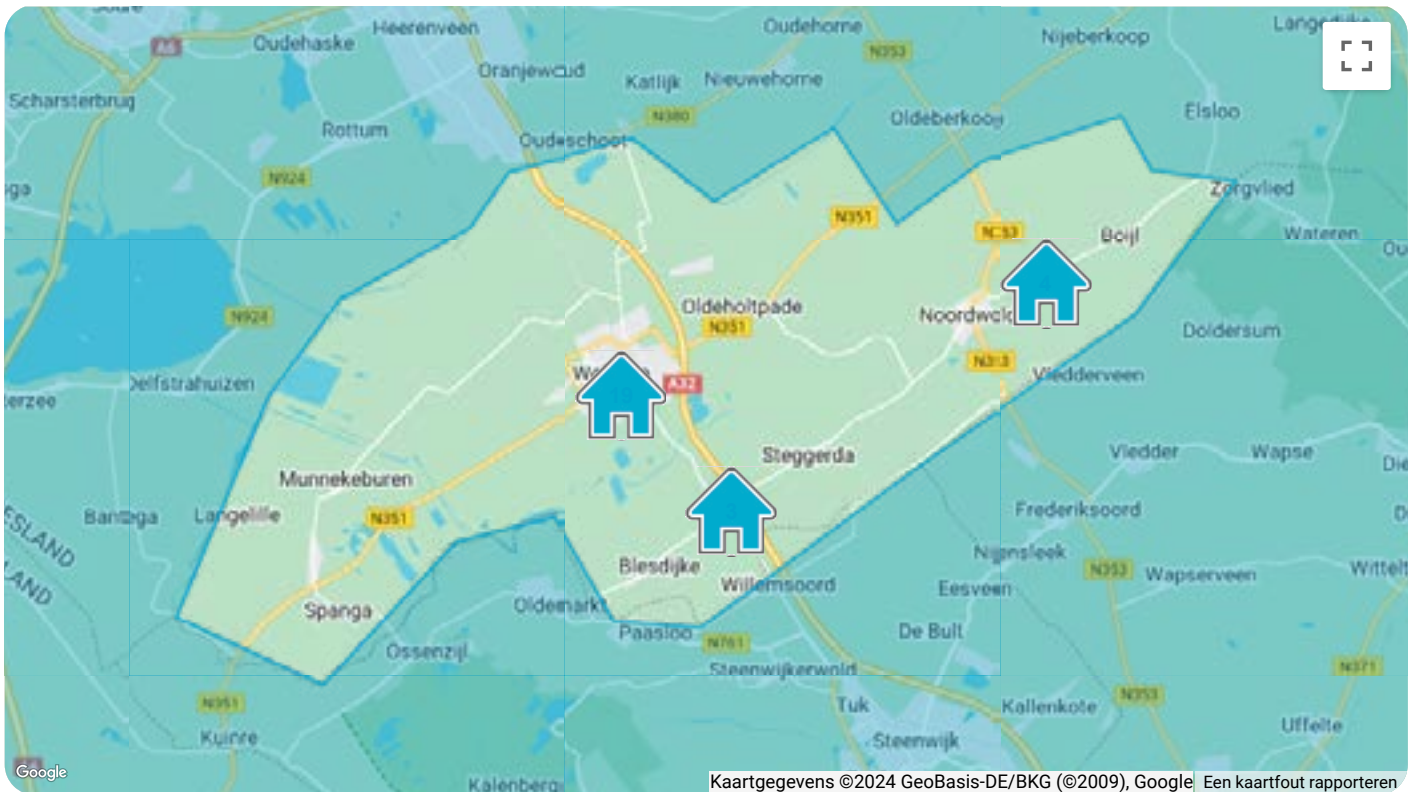
Tot slot hebben wij met de gemeente de stand van zaken en voornemens rond verduurzaming doorgesproken. De eventuele komst/uitbreiding van een warmtenet kan een synergiekans opleveren al is het vooralsnog niet zover. En we hebben input gegeven voor het gemeentelijk programma water en riolering.

# Waadhoeke



Voor de gemeenten De Fryske Marren, Harlingen en Waadhoeke geldt dat we geen specifieke prestatieafspraken maken. Dat is gebaseerd op het beperkte aantal woningen dat we in deze drie gemeenten verhuren. Samen met de gemeenten en De Bewonersraad handelen we zo veel mogelijk in de geest van de afspraken die met de in die gemeenten actieve corporaties en huurdersorganisaties worden gemaakt. Jaarlijks is er contact over ontwikkelingen en lopende zaken. Op basis van signalen, actualiteiten of casuïstiek vinden we elkaar. Rond de woondeals, regionale woonzorgvisies en bijvoorbeeld de urgentieverordening komen we elkaar ook tegen en werken we bovengemeentelijk samen.

# Weststellingwerf



## Uitvoering bieding en afspraken

Bezetting en bemensing heeft de gemeente Weststellingwerf behoorlijk parten gespeeld bij het uitvoeren van prestatieafspraken en behartigen van ontwikkelingen rond de volkshuisvesting. Inmiddels is dat vraagstuk grotendeels verdwenen en hebben we met De Bewonersraad en de gemeente de draad weer opgepakt.

Onze focus lag op de versnelling van de verduurzaming in Weststellingwerf. Bijna 80 woningen ondergingen verbetering. In de regel combineerden we onderhoud met een kwaliteitsverbetering. Daarin investeerden we in totaal circa 50% meer geïnvesteerd (€ 2,1 miljoen) dan in de bieding was voorzien. Van onze woningvoorraad in Weststellingwerf heeft inmiddels 95% een energielabel C of beter.

Wij maken progressie op de locaties Heerenveenseweg en Lindewijk, beiden in Wolvega. Voor eerstgenoemde locatie is het ruimtelijk proces in volle gang.

## Uitvoering overige prestatieafspraken

Het accent heeft gelegen op de totstandkoming van een woonzorgvisie en onderliggend vraag- en marktonderzoek waaronder een inwonersenquête. Als stakeholder zijn wij daarin geconsulteerd. De gemeente heeft de visie gereed en zal in 2024 nog enige inhoudelijk verdieping maken in regionaal verband. Dat proces is eind 2023 ook opgestart. Het uitvoeringsprogramma moet nog worden afgestemd op de prestatieafspraken 2024, die iets eerder gereedkwamen.

Ook in deze gemeente werken we toe naar een nieuw meerjarig afspraken kader. De visie maakt dat goed mogelijk. Een aantal opgaven heeft nu eenmaal een langere horizon en dit vereenvoudigt naar verwachting het proces wat op zijn beurt de verdere verschuiving naar uitvoeren faciliteert.

Goede zorg in met name kleine kernen staat onder druk. Die is nu voelbaar in het complex Krommestede in Noordwolde. De zorgverlener concentreert de activiteiten. De basale gezondheidszorg wordt opgevangen door een collega-zorgpartij. Dagbesteding en activiteiten vallen mogelijk weg als er geen opvolging opstaat of wordt geïnitieerd.

## B. Belanghouders WoonFriesland

### Overheid

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

### Huurdersorganisaties

- Huurdersvereniging De Bewonersraad
- HuurdersBelangenVereniging Heerenveen
- Huurdersplatform Nieuw Elan
- Bewonerscommissies

### Zorg & Welzijn

- lokale welzijns- en zorginstellingen

### 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
- Regts | Isero



## C. Governancestructuur

### Algemeen

WoonFriesland kent een governancestructuur met een bestuur en een raad van commissarissen (RvC). In 2023 is na het vertrek van de directeur Bedrijfsvoering (niet zijnde bestuur), de bestuursstructuur gehandhaafd met één directeur-bestuurder en het reeds bestaande managementteam, de concerncontroller en de staffunctionarissen. De bedrijfsvoering, kennis, kunde, teamsamenstelling en teamspirit zijn hiermee goed en vloeiend geborgd. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan 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 concerncontroller. Deze functionaris is conform de Woningwet rechtstreeks onder de directeur-bestuurder gepositioneerd. De concerncontroller 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.

### Verbindingenbeleid

WoonFriesland had tot in 2023 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 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. Eind 2023 is de laatste deelneming, OBM B.V, geliquideerd. Een uitgebreider overzicht van de deelnemingen en verbindingen 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. Eind 2022 heeft een integriteitsspel plaatsgevonden waaraan alle medewerkers hebben deelgenomen. In 2023 hebben we het integriteitsbeleid opnieuw onder de aandacht gebracht bij onze medewerkers.

Het integriteitsbeleid kent verschillende instrumenten zoals:

- Een regeling melding (vermeende) misstanden (eind 2023 geactualiseerd): de klokkenluidersregeling WoonFriesland
- Een protocol ongewenst gedrag
- Een gedragswijzer
- Een richtlijn voor het gebruik van elektronische bedrijfsmiddelen

Sinds 2016 heeft WoonFriesland het Buro Vertrouwenspersonen aangesteld als vertrouwenspersoon integriteit (VPI), waartoe iedere medewerker van WoonFriesland toegang tot heeft. Buro Vertrouwenspersonen heeft over de werkzaamheden en bevindingen verslag uitgebracht.

In 2023 zijn 5 klachten binnengekomen bij de vertrouwenscommissie. Op basis van deze klachten was er geen aanleiding tot extra maatregelen van het bestuur en/of aanpassingen van het bestaande beleid. Bij het bestuur 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 2021/begin 2022 heeft de laatste visitatie plaatsgevonden over de periode 2018-2021. WoonFriesland heeft daarbij erg goed gescoord met gemiddeld een 8 op alle onderdelen. De rapportage is opgenomen op onze website. In 2026 vindt de volgende visitatie plaats over de periode 2022-2025.

## Deelnemingen en verbindingen WoonFriesland in 2023

Besloten vennootschappen waarvan Stichting WoonFriesland aandeelhouder is:

### 1. OBM B.V. (100% deelneming WoonFriesland) t/m 21 december 2023

OBM B.V. was een houdstermaatschappij waarin deelnemingen in andere besloten vennootschappen waren ondergebracht. Eind 2023 is deze deelneming geliquideerd. De vrijgekomen middelen worden ingezet voor het uitvoeren van de volkshuisvestelijke taak van WoonFriesland. In 2023 vielen onder OBM B.V. geen andere deelnemingen. Het resultaat is in de jaarrekening 2023 van WoonFriesland opgenomen. Het jaarresultaat 2023 bedraagt circa € 9.000 (positief).

## 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.

## D. Ondernemingsraad - Overzicht met de advies- en instemmingsaanvragen en de bespreekpunten

### Advies- en instemmingsaanvragen:

- Instemmingsaanvraag wijziging secundaire arbeidsvoorwaarden
- Adviesaanvraag wijziging managementstructuur en portefeuilleverdeling
- Instemmingsaanvraag team ICT
- Adviesaanvraag wijzigingen team Service & Onderhoud
- Adviesaanvraag aansluiting WoonFriesland bij Friesland Huurt
- Instemmingsaanvraag meldregeling misstanden

### Bespreekpunten in de formele en informele overleggen:

- Jaarplan 2024 e.v.
- Jaarverslag 2022
- Generatiepact: deelname en instapleeftijd
- Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek
- PAGO-onderzoek
- Visitatierapport
- Bestuursbesluiten
- Veranderprogramma
- Certificering cv-installaties
- Werving nieuwe OR-leden
- Status en samenstelling BHV
- P&O cijfers (ziekteverzuim, in-, uit- en doorstroom, vacatureoverzicht)
- Advies- en instemmingsaanvragen (voortgang en aanvullende vragen)
- Verplichte vrije dagen 2024
- 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



